



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

04 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტები (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური

წარმომადგენელი - შ-----

აპელანტი (მოსარჩელე) - ქ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენელი - შ-----

მესამე პირი - მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირები: ზ-----ი, თ-----ი, ე-----ა

მესამე პირი - მ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება

აღწერილობით-სამოტივაციო ნაწილი

მოსარჩელის მოთხოვნა:

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 27.04.2017 წ. N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.08.2012 წლის N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 7----- ზ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.12.2013წ. N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 7----- თ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, ასევე ამ რეგისტრაციის საფუძველი სარეგისტრაციო დოკუმენტი;

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.10.2014წ. N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ. 7----- ე-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, ასევე ამ რეგისტრაციის საფუძველი სარეგისტრაციო დოკუმენტი;

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.03.2015წ. N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ. 7----- მ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, ასევე ამ რეგისტრაციის საფუძველი სარეგისტრაციო დოკუმენტი (იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 14 ნოემბრის სხდომის ოქმი).

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 09.08.2012 წლის N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 7----- ზ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა ზემოთაღნიშნული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველად დადებული დოკუმენტების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონის ნორმების შესაბამისად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები

მცხეთის მუნიციპალიტეტში არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.12.2007 წლის საკუთრების უფლების მოწმობა N---ისა და მასზე თანდართული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც ხელმოწერილია უფლებამოსილ პირთა მიერ და დამოწმებულია აღიარებითი კომისიის მრგვალი ბეჭდით, 08.01.2008 წლის N----- სარეგისტრაციო განცხდების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელე ქ-----ის სახელზე 15.01.2008წ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1502 კვ.მ. დაზუსტებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 7-----, რაზეც 15.10.2008 წელს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ 24.05.2017წ. N----- გადაწყვეტილებით ცნობილი გახდა, რომ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 09 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 16.01.2012 წლის N-- წერილის საფუძველზე, განხორციელდა სხვა ფიზიკური პირის - ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ს/კ 7----- და აღნიშნულზე 09.08.2012 წელს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. შემდგომ პერიოდში, ამ მიწის ნაკვეთზე სხვა ფიზიკურ პირთა საკუთრების

უფლების რეგისტრაციები განხორციელდა, რომელთა საფუძვლადაც მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

2017 წლის 13 აპრილს, მოსარჩელემ საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სადაო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება და სამართლებრივი უფლებების აღდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 27 აპრილის N--- -- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს საჩივრის განხილვაზე უთხრა უარი იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლოში. გადაწყვეტილება მხარეს ჩაბარდა 2017 წლის 02 მაისს.

2012 წლის 02 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №----- განცხადებით მიმართა ზვიადი მიდელაურმა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ნივთის მისამართი: სოფელი მ-----ი, ფართობი 1500 კვ.მ.). განცხადებას თან ერთვოდა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2012 წლის 16 იანვრის №--- ცნობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. №--- ცნობის თანახმად, საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემულ სოფელ მ-----ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით (2007 წლის მონაცემებით), მოქალაქე ზ-----ს, აღრიცხულს 271-ე რიგით ნომრად (გვ. 35) ერიცხება 0.15 ჰა მიწის ფართობი. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით კი სარეგისტრაციო ობიექტს წარმოადგენს მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1500 კვ.მ მიწის ფართობი. აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებულია მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის (მცხეთის ტერიტორიული ორგანოს) ბეჭდით. შესაბამისად, 2012 წლის 09 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----06 გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ ფართობის მქონე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდია 7-----).

2013 წლის 23 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა თ-----ის №----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდია 7-----). 2013 წლის 27 დეკემბერს, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც განხორციელდა 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თ-----ის (პირადი ნომერი 0---) საკუთრებაში რეგისტრაცია. (საფუძველი: 2013 წლის 23 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2014 წლის 13 ოქტომბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა თ-----ის №----- განცხადება, რომელსაც ერთვის 7-----

საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. 2014 წლის 17 ოქტომბერს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც განხორციელდა 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ე-----ას (პირადი ნომერი 0-----) საკუთრებაში რეგისტრაცია (საფუძველი: 2014 წლის 13 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი №-----; ნოტარიუსი: მ. ლაგურაშვილი). ვალდებულების გარაფაში მიეთითა გამყიდველი თ-----ი, როგორც ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთის გამოსყიდვის უფლების მქონე პირი.

2015 წლის 04 მარტს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა მ-----ის №----- განცხადება გარიგების საფუძველზე 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში წარმოდგენილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ე-----ას განცხადება, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ვადა იყო 2015 წლის 13 თებერვალი, თ-----მა ვალდებულება არ შეასრულა და მითითებულ ვადაში უძრავი ქონება არ გამოუსყიდიადა, რის გამოც მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ვალდებულების მოხსნა. 2015 წლის 10 მარტს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც განხორციელდა 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მ-----ის (პირადი ნომერი 1-----) საკუთრებაში რეგისტრაცია. (საფუძველი: 2015 წლის 4 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი №-----; ნოტარიუსი ნ. მათუაშვილი)

დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით და დაუშვებელია ამ რეგისტრაციის დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, არ არსებობს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - 28.12.2007 წლის საკუთრების N-- მოწმობა ძალაშია და დღესაც მოქმედებს.

მოცემულ შემთხვევაში, აშკარაა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, მით უფრო იმ ფონზე, როდესაც მოსარჩელე ქ-----ის სახელზე 15.01.2008 წელს საკუთრების უფლებით აღირიცხა მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1502 კვ.მ. დაზუსტებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 7-----, რაზეც 15.10.2008 წელს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. გადაწყვეტილების 3.1. პუნქტი). ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით.

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

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ზემოთ დასახელებული გარემოებებისა და მოსარჩელის სარჩელის და დავის შინაარსიდან გამოდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ზუსტი გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა, არ შეუდარებია მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაცია, არ დაუდგენია ტექნიკური არქივის მონაცემების თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების გეოგრაფიული მდებარეობა, მესაკუთრეები. აღნიშნული კი შესაძლებელი იყო საარქივო ცნობის მეშვეობით, ადგილის დათვალიერებით, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან მიღებული ინფორმაციების შესწავლით, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები,

იმ პირობებში, როდესაც სადავო ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში. ამდენად, სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტების, მათ შორის საკუთრების მოწმობიდან მიღებული ინფორმაციების შესწავლით, თუმცა მისი მიმართ ამ სახის ვალდებულება უგულებელყოფილი იქნა. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოცემული სადავო აქტი (იხ. 1.2. სასარჩელო მოთხოვნა და გადაწყვეტილების 3.4. პუნქტი) მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. ქ-----ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ დააკმაყოფილა.

ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის, მე-6 1, მე-6 2 პუნქტების მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე: უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა; ის უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

აპელანტის მითითებით ამავე კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით დადგენილია შემდეგი: მარეგისტრირებული ორგანო

იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ამავე კანონის 23-ე მუხლის „გ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაუშვებელია ურთიერთსაწინააღმდეგო რეგისტრაციების არსებობა, ამავე კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია სარეგისტრაციო მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ამავე კანონის 23-ე მუხლის ვ) ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

აპელანტის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადაო არ არის, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტში არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ: 28.12.2007 წ. გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N-- და მასზე დართული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც ხელმოწერილია ამავე კომისიის უფლებამოსილი პირის მიერ და დამოწმებულია აღიარების კომისიის მრგვალი ბეჭდით, 08.01.2008წ. 8----- სარეგისტრაციო განცხადების შესაბამისად საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა ქ-----ის სახელზე 15.01.2008წ საკუთრების უფლებით აღრიცხა მცხეთის რაიონში სოფელ მ-----ში მდებარე 1502 კვ.მ. დაზუსტებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ 7-----, რაზეც 15.01.2008წ. გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

აპელანტის მითითებით, მიუხედავად აღნიშნულისა, ქეთევან კუპრშვილის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 09.08.2012წ. 8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 16.01.2012 წ. N--2 წერილის საფუძველზე განხორციელდა სხვა ფიზიკური პირის ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მიწის ნაკვეთს კი მინიჭებული აქვს ს/კ 7----- და აღნიშნულზე 09.08.2012წ გაცემულია ამონაწერი ს/რეესტრიდან. შესაბამისად, ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს რა ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდი, მათზე მოხდენილია რეგისტრაციები. ამ მიწის ნაკვეთზე კი შემდგომ პერიოდში განხორციელებულია სხვა ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციები და სარეგისტრაციო დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

მიწის ნაკვეთის პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციების საფუძვლების დეტალურად გაცნობის შედეგად ირკვევა, რომ სიტუაციურ ნახაზში ასახული ზედდება გამოწვეულია სარეგისტრაციო სამსახურის ბრალით, ვინაიდან

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზ-----ის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დროს გადაწყვეტილება მიღებული იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, კერძოდ, სამსახურს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის ზ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია, არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია სააღრიცხვო, ბარათებთან და ამონაწერებთან, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. მარეგისტრირებელ ორგანოს ახალი (სადავო) რეგისტრაციის განხორციელებისას შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია უკვე განხორციელებული იყო მოსარჩელის სახელზე 2008 წელს.

აპელანტის მითითებით, მიწის ნაკვეთი ქ-----ზე გადაცემულია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, მას თან ახლავს მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომელიც სრულად ასახავს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციას, ადგილმდებარეობას და ის დამოწმებულია სათანადო წესით. ზ-----ის სახელზე სარეგისტრაციო ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი კი შესრულებულია დამკვეთის მითითებით და არა ფაქტობრივი მდგომარეობით. ამასთან, ზ-----ის 02.08.2012წ. N----- სარეგისტრაციო განცხადების მიხედვით, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდად მითითებულია ს/კ 7----- და არა ს/კ 7-----, რომლითაც არის ეს ქონება დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებული. შესაბამისად, ქ-----ის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე წარმოშობილი ზედდების გამო ზ-----ის სარეგისტრაციო წარმოება ექვემდებარებოდა შეჩერებას და მასვე უნდა დავალებოდა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა განხორციელებული.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რეგისტრაციის შესახებ ზ-----ის მხრივ განცხადების წარდგენა საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია მოსარჩელის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა მიდელაურის სასარგებლო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო საარქივო ცნობის მეშვეობით, ადგილზე დათვალიერებით, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა მოსარჩელისათვის, როგორც დაინტერესებული პირისთვის, ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. აპელანტის მითითებით,

ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება მას მისცემდა შესაძლებლობას, რომ დაეცვა მისი უფლებები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, რეგისტრაციის შესახებ N----- - (09.08.2012) გადაწყვეტილებით, მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 7-----, ფართობი 1500 კვ.მ.), მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N--2 (16.01.2012) ცნობისა (საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემულ სოფელ მ-----ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით (2007 წლის მონაცემებით) ერიცხება 0.15 ჰა) და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის ბეჭდით დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რეგისტრირებული იყო ზ-----ის საკუთრების უფლება.

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს, გადაწყვეტილების მიღების დროს, საერთოდ არ ჰქონია მსჯელობა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ გარემოების შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მესამე, პირის - ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებული იყო მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის (მცხეთის ტერიტორიული ორგანოს) ბეჭდით, რომლითაც დადასტურებული იყო“. როგორც სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის კონფიგურაცია, ისე ადგილმდებარეობა და საზღვრები.

აპელანტი არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს რეალურად არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ზუსტი გეოგრაფიული მდებარეობა, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება, დადგენილი იყო სწორედ მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ. ამავდროულად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არ ჰქონდა უფლებამოსილება დამატებით მოეთხოვა გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი დოკუმენტის გარდა, რაც საქმეში იყო წარმოდგენილი, სხვა

დოკუმენტი, ხოლო იმ გარემოების შეფასება, თუ რატომ გასცა მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების აღიარების კომისიამ მოქალაქის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოწმობა, სცილდებოდა მარეგისტრირებელი ორგანოს კომპეტენციის ფარგლებს. აპელანტის მითითებით, დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სწორედ 2007 წლის მონაცემებით, ზ-----ს შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლით (მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია) ეკუთვნოდა სადავო ტერიტორიაზე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც დადასტურებულია მცხეთის მუნიციპალიტეტის რწმუნებულის (მცხეთის ტერიტორიული ორგანოს) ბეჭდით.

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ გადაუჭრია მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. არ უმსჯელია სადავო - სამართალურთიერთობის არსზე და პასუხი არ გაუცია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე საკითხებთან მიმართებით. ამდენად, სასამართლოს არ შეუფასებია, ამგვარი ურთიერთდაპირისპირებულობის პირობებში, რატომ უნდა მიენიჭოს უპირატესობა, მოსარჩელის სახელზე მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემულ საკუთრების მოწმობას, იმ პირობებში, როდესაც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას კანონი განსაზღვრავს 2007 წლიდან, ხოლო მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლება გამომდინარეობს საქართველოში მიწის რეფორმის დროიდან წარმოშობილი ურთიერთობებიდან.

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს საქმის გადაწყვეტისას რომ არ გამოეყენებინა ფორმალური მიდგომა, მის მიერ აღნიშნული გარემოებების სრულყოფილად შეფასების პირობებში, იგი სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების თვალსაზრისით, არა თუ ნაწილობრივ, არამედ სრულად ეტყოდა უარს მოსარჩელეს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტების

მიერ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სადავო აქტები გასაჩივრებული აქვს იმ საფუძვლით, რომ მესამე პირთა სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ზედდებაში მოდიოდა მოსარჩელის სახელზე 2008 წლის 15 იანვარს საკუთრების უფლებით აღრიცხულ მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1502 კვ.მ. დაზუსტებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 7-----), მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი არ დააფიქსირა ქ-----ის უკვე რეგისტრირებულ საკუთრებასთან არსებული ზედდება, რასაც შედეგად მოჰყვა იმავე ნივთზე ახალი მესაკუთრის აღრიცხვა, ხოლო ძველი მესაკუთრის უფლებების რეალიზაცია შეუძლებელი გახდა, რადგან ნივთზე ახალი მესაკუთრე ისე დარეგისტრირდა, რომ წინა მესაკუთრეს არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილი იმ უდავო ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტში არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.12.2007 წლის საკუთრების უფლების მოწმობა N---ისა და მასზე თანდართული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც ხელმოწერილია უფლებამოსილ პირთა მიერ და დამოწმებულია აღიარებითი კომისიის მრგვალი ბეჭდით, 08.01.2008 წლის N----- სარეგისტრაციო განცხადების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელე ქ-----ის სახელზე 15.01.2008წ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1502 კვ.მ. დაზუსტებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 7-----, რაზეც 15.10.2008 წელს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ 24.05.2017 წლის N----- გადაწყვეტილებით ცნობილი გახდა, რომ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 09 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ,

მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 16.01.2012 წლის N-- წერილის საფუძველზე, განხორციელდა სხვა ფიზიკური პირის - ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ს/კ 7----- და აღნიშნულზე 09.08.2012 წელს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. შემდგომ პერიოდში ამ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა სხვა ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციები, რომელთა საფუძვლადაც მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

2012 წლის 02 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №----- განცხადებით მიმართა ზვიადი მიდელაურმა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ნივთის მისამართი: სოფელი მ-----ი, ფართობი 1500 კვ.მ.). განცხადებას თან ერთვოდა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2012 წლის 16 იანვრის №--- ცნობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. №--- ცნობის თანახმად, საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემულ სოფელ მ-----ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით (2007 წლის მონაცემებით), მოქალაქე ზ-----ს, აღრიცხულს 271-ე რიგით ნომრად (გვ. 35), ერიცხება 0.15 ჰა მიწის ფართობი. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით კი სარეგისტრაციო ობიექტს წარმოადგენს მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1500 კვ.მ მიწის ფართობი. აღნიშნული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებულია მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის (მცხეთის ტერიტორიული ორგანოს) ბეჭდით. შესაბამისად, 2012 წლის 09 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----06 გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ ფართობის მქონე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდია 7-----).

2013 წლის 23 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა თ-----ის №----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 7-----). 2013 წლის 27 დეკემბერს, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც განხორციელდა N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) საკუთრებაში რეგისტრაცია (საფუძველი: 2013 წლის 23 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2014 წლის 13 ოქტომბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა თ-----ის №----- განცხადება, რომელსაც ერთვის N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. 2014 წლის 17 ოქტომბერს, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----03

გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც განხორციელდა 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ე-----ას (პირადი ნომერი 0-----) საკუთრებაში რეგისტრაცია. (საფუძველი: 2014 წლის 13 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი №-----; ნოტარიუსი: მ. ლაგურაშვილი). ვალდებულების გრაფაში მიეთითა გამყიდველი თ-----ი, როგორც ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთის გამოსყიდვის უფლების მქონე პირი.

2015 წლის 04 მარტს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა მ-----ის №----- განცხადება გარიგების საფუძველზე N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში წარმოდგენილი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ე-----ას განცხადება, რომლის თანახმადაც მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ვადა იყო 2015 წლის 13 თებერვალი. თ-----მა ვალდებულება არ შეასრულა და მითითებულ ვადაში უძრავი ქონება არ გამოუსყიდია, რის გამოც მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ვალდებულების მოხსნა. 2015 წლის 10 მარტს, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც განხორციელდა 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მ-----ის (პირადი ნომერი 1-----) საკუთრებაში რეგისტრაცია (საფუძველი: 2015 წლის 4 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი №-----; ნოტარიუსი ნ. მათუაშვილი).

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა, ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ქ-----ის სახელზე განხორციელებულ უძრავი ქონების რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს მცხეთის მუნიციპალიტეტში არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--, რომელიც არ გაუქმებულა, ასევე საქმეში არ მოიპოვება მოსარჩელის მიმართ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, აღნიშნული გამორიცხავდა იმავე ნივთზე ზვიად მინდელაურის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას და ქმნიდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს. ამდენად, გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის

სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 09 აგვისტოს N-----
გადაწყვეტილება (სადავო მიწის ნაკვეთის ზ-----ის სახელზე
რეგისტრაციის თაობაზე) მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და
არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი
წინაპირობები.

რაც შეეხება მოსარჩელის დანარჩენ სასარჩელო მოთხოვნებს, კერძოდ, თ-----
-----ის, ე-----ასა და მ-----ის სახელზე განხორციელებული
საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და რეგისტრაციის საფუძვლად
არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტების ბათილად ცნობას, სააპელაციო
პალატა მიუთითებს, რომ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ
იწვევს შემდგომი რეგისტრაციის ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი
საფუძვლის კანონიერების გადასინჯვის გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში,
სადავო რეგისტრაციებს საფუძვლად უდევს ფიზიკურ პირებს შორის კერძო
სამართლებრივი ფორმით დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულებები. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული
უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადების პირობას არ
წარმოადგენს ადმინისტრაციული (საჯარო) კანონმდებლობიდან გამომდინარე
ვალდებულების შესრულება ან უფლებამოსილების განხორციელება, ანუ
ხელშეკრულების საფუძველი არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული
(საჯარო) კანონმდებლობიდან. ამდენად, აღნიშნული ნასყიდობის
ხელშეკრულებების კანონიერების შემოწმება სცილდება საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის
შესაბამისად ადმინისტრაციული სასამართლოსათვის დადგენილ
განსჯადობის ფარგლებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც სადავო
რეგისტრაციების საფუძვლად არსებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის
ხელშეკრულებები ძალაშია და არ გაუქმებულა, უსაფუძვლოდ უნდა იქნეს
მიჩნეული ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.12.2013 წლის
N----- გადაწყვეტილების (მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე
უძრავი ნივთის 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 7-----
თ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ), სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.10.2014 წლის
N----- გადაწყვეტილების (მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე
უძრავი ნივთის 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 7-----
- ე-----ას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ) და სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 10.03.2015 წლის
N----- გადაწყვეტილების (მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე
უძრავი ნივთის - 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ს/კ 7-----
- მ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობის
თაობაზე.

რაც შეეხება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 27.04.2017 წლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლი არ გამორიცხავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ კანონიერების საკითხის გადამოწმების შესაძლებლობას, თუმცა, არც ამგვარ ვალდებულებას ადგენს. ამდენად, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება პირდაპირ სასამართლოში და კანონით დადგენილი არ არის მისი ერთჯერადი გასაჩივრების შესაძლებლობა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ქ-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 09 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7-----) ზ-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე, ხოლო დანარჩენ ნაწილში ქ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელი მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან ქ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 250 (ორასორმოცდაათი) ლარის გადახდა,

ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ-----ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 09 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7---) ზ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;
5. ქ-----ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 250 (ორასორმოცდაათი) ლარის გადახდა;
7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე
გელა ზადრიაშვილი**