



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

20. 11. 2018 წელი

ქ. მცხეთა

შესავალი ნაწილი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე- კობა გოცირიძე

სხდომის მდივანი - ნინო ჯანხოთელი

მოსარჩელე - რ-----

წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახური.

წარმომადგენლები - ც-----

მესამე პირი - ნ-----

ადვოკატი - ც-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 ივნისის #882015317855-06 გადადაწვეტილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ 300 კვ.მ-ის ნაწილში.

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

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. **(იხ. შესაგებელი).**

2.2. მესამე პირის პოზიცია;

2.2.1 მესამე პირი საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით მხარს არ უჭერს სარჩელს და ითხოვს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. **(იხ. შესაგებელი).**

3. დავის ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 1998 წლის 22 ოქტომბრის ყაზბეგის რაიონის გამგეობის #84 დადგენილებით მოქალაქე რ----- (-----) სავაჭრო ფარდულის და ავტოგასამართი სადგურის გახსნის მიზნით გამოყო 300 კვ.მ. ნაკვეთი მუდმივ სარგებლობაში. გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი განთავსებული იყო ყაზბეგის სამხედრო გზის მცხეთა-ყაზბეგის-ლარსის საავტომობილო გზის 126-ე კმ-ზე. ყაზბეგის თემის საკრებულოს მიერ 25.05.1998 წელს გაცემული #171 ნებართვით ე.წ. ;ჭარაზე; მრავალდარგოვანი ფირმა ;ნათია-ს გასახსნელად და ყაზბეგის თემის საკრებულოს მიერ 18.06.1998 წლის ნებართვა #188 მოსარჩელესათვის დაბა ყაზბეგის სავაჭრო ცენტრის მიმდებარე ტერიტორიაზე 300 კვ.მ. მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ. 0.03 ჰა მიწის ნაკვეთის ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე შეირჩა და სარგებლობაში გადაეცა მოსარჩელეს. ყაზბეგის გამგეობასთან არსებული მიწის ნაკვეთების შემრჩევის კომისიის 20.07.1998 წლის აქტით. ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობისათვის აღნიშნული #171 ნებართვა გაიცა რაიონული არქიტექტურის და საგზაო სამინისტროსთან შეთანხმებით. შსს საგზაო პოლიციის მთავარმა სამმართველომ ყაზბეგის რაიონის გამგეობის 12.06.898 წლის #130 შუამდგომლობისა და საქართველოს საავტომობილო გზების სახელმწიფო დეპარტამენტის #03-16/486 (06.07.1998) წერილობითი თანხმობის საფუძველზე კერძო მეწარმე რ----- ნება დაერთო მცხეთა-ყაზბეგის-ლარსის საავტომობილოს გზის კმ. 126 პ.კ. 50 მ ხელმარცხნივ, გზის ღერძიდან 18 მ-ის მოშორებით მოეწყო მარტივი ტიპის ავტოგასამართი სადგური შესაბამისი ტექნიკური პირობების დაცვით (21.07.98 წ. #42/1054.) 2015 წლის 12 ივნისის #882015317855-06 გადაწყვეტილებით მესამე პირმა ნ----- ირეგისტრირა უძრავი ქონება მდებარე დაბა სტეფანწმინდა ს/კ 74.01.12.---- დაუზუსტებელი ფართობით 1323 კვ.მ. რომლის საზღვრებშიც მოქცეულია

სადაო 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 11.06. 2015 წლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის #882015318887-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება რ-----ს მოთხოვნასთან დაკავშირებით ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება. სადაო ქონება აღმოჩნდა მესამე პირის საკუთრებაში აღრიცხული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს; (იხ. სარჩელი მხარის ახსნა-განმარტება).

3.2. საქმეში წარმოდგენილი, საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის 2014 წლის 02 ივნისის N2014029289-03 ცნობის თანახმად, ყაზბეგის რაიონის ყაზბეგის სადაბო საბჭოს დაბა სტეფანწმინდის საკომლო წიგნების 1976-1978 წლების ჩანაწერებით ოჯახის უფროსად მითითებულია **ბ-----** ---, კომლის წევრებად მითითებულები არიან **ნ-----** (შვილი) და **მ-----** (შვილი). **კომლს საცხოვრებელი სახლი არ აწერია. მიწა ერიცხება 0.24 ჰა.**

3.3. საქმეში წარმოდგენილი, 2002 წლის 7 თებერვლის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, **ბ-----** რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლებით ყაზბეგში 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 74.01.02.---) საგადასახადო სიის საფუძველზე, განცხადების რეგისტრაციის N1782.

3.4. საქმეში ასევე წარმოდგენილია, 2002 წლის 17 აგვისტოს გაცემული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმად, **ბ-----** რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლებით ყაზბეგში 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 74.01.02.---), განცხადების რეგისტრაციის N1782.

3.5. 2014 წლის 08 მაისს ნოტარიუსმა **ი-----** გასცა სამკვიდროს მოწმობა, რომლითაც 2002 წლის 12 სექტემბერს გარდაიცვლილი **ბ-----** ---ირველი რიგირ მემკვიდრეა **ნ-----** ---, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო. ამავე სამკვიდროს მოწმობის თანახმად, კანონისმიერმა მემკვიდრემ **მ-----** განაცხადა, რომ სამკვიდრო ქონება არანაირი ფორმით არ მიუღია და არ ხდის სადავოდ, რომ მისი და იფორმებს სამკვიდროს ქონებას.

3.6. 2014 წლის 08 მაისს **ნ-----** მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურს ყაზბეგში მდებარე 2000 კვ.მ. მიწის ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა წარადგინა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, **2002 წლის 7 თებერვლის მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია, სანოტარო წესით**

დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, საარქივო ცნობა.

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 08 მაისის №882014238747-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება **ნ-----ს** განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად გადაფარვა იყო არსებულ მონაცემზე №882014224183 განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით წარმოებაში მიმდინარე რეგისტრაციის ნომერზე, საჭირო იყო აღმოეფხვრა ხარვეზი და წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამასთან, საკადასტრო კოდზე 74.01.02.--- ყაზბეგის უძრავ ნივთთა უფლებათა რეესტრის არქივში დაცული მონაცემების შესაბამისად სააღრიცხო ბარათზე არ ფიქსირდებოდა რეგისტრატორის ბეჭედი, ასევე არ იყო დაცული საკადასტრო გეგმა. შესაბამისად არ დგინდებოდა რეგისტრაციის ფაქტი. სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისათვის საჭირო იყო წარდგენილიყო კანონით დადგენილი წესით მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

3.8. **ნ-----ს** მიერ დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის შემდეგ ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ივნისის №882014238747-08 გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება **ნ-----ს** განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით მიწის ფართი ფიქსირდებოდა 1976 წლის მონაცემით, რომლის მიხედვითაც მართლზომიერი მფლობელობა ვერ დარეგისტრირდებოდა, წარმოსადგენი იყო საარქივო ცნობა რეფორმის პერიოდის ჩანაწერების მიხედვით (1992-2000 წლების მონაცემების), ან სხვა რაიმე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი მიწის შესახებ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა.

3.9. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ივნისის №882014238747-08 გადაწყვეტილება **ნ-----ს** მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში, რომელმაც 2014 წლის 11 ივლისის №144069 გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა საჩივარი. უარის თქმის ერთ-ერთ ძირითად საფუძვლად

მითითებულია ის გარემოება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ №882014238747 განცხადებას არ ერთვოდა რეფორმის პერიოდში (1992-1999 წლებში) კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ამსახველი ინფორმაცია.

3.10. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 26 მარტის (საქმე № 3/201-14) გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 11 ივლისის №144069 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 03 ივნისის №882014238747-08 გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს, შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან დაკავშირებით;

3.11. 2015 წლის 9 ივნისის №882015317855 სარეგისტრაციო განცხადებით 6-----
----- მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს და მოითხოვა 1323 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება (საკადასტრო კოდზე - 74.01.02.---), კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე. განცხადებას თანდართულ იქნა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/201-14. ასევე, მითითება იქნა გაკეთებული №882014238747 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციაზე. 2015 წლის 12 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №882015317855-06 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა **6-----ს** სარეგისტრაციო მოთხოვნა და 1323 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულ იქნა მის საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 74.01.12.---

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

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები,

უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე **უნდა იქნეს გაზიარებული.**

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

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

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8

მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

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

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

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

6.3. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, შემდეგი: 2015 წლის 9 ივნისს №882015317855 სარეგისტრაციო განცხადებით **ნ-----** მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს და მოითხოვა 1323 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება **(საკადასტრო კოდზე - 74.01.02.---)**, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე. განცხადებას თანდართულ იქნა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/201-14. ასევე, მითითება იქნა გაკეთებული №882014238747 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციაზე. 2015 წლის 12 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №882015317855-06 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა **ნ-----**-ს სარეგისტრაციო მოთხოვნა და **1323 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულ იქნა მის საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - **74.01.12.---**

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

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის

მოთხოვნის უფლებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის № 48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი იქნა სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც სასამართლომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიიჩნია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის მიერ მომზადებული **2014 წლის 2 ივნისის №2014029289-03 საარქივო** ცნობა, რომლის მიხედვითაც, დაბა სტეფანწმინდის საკომლო წიგნების 1976-1978 წლების ჩანაწერებით ბ-----ს კომლს (კომლის წევრები: ნ----- (შვილი) და მ----- (შვილი) ერიცხებოდა **0.24 ჰა მიწა**. გარდა ამისა, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა **2002 წლის 7 თებერვლის სააღრიცხვო ბარათზე და მიუთითა, რომ მასზე რეგისტრატორის ხელმოწერისა და ბეჭდის არარსებობა არ ნიშნავდა რეგისტრაციის განუხორციელებლობას. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიწის**

მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2002 წლის 17 აგვისტოს მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის არსებობა, რომლის მონაცემებიც შესაბამისობაშია 2002 წლის 7 თებერვლის სააღრიცხვო ბარათის მონაცემებთან, ადასტურებს მიწის რეგისტრაციის ფაქტს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. კერძოდ, ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციის გამომრიცხავი ან დამაბრკოლებელი გარემოებები, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882015317855-06 გადაწყვეტილება. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის (2014 წლის 29 იანვრის მდგომარეობით) 30-ე მუხლის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

ამასთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო

დოკუმენტაციის, კერძოდ, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც იძლეოდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 12 ივნისის №882015317855-06 გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობას, მომზადებული და გამოცემულია კანონის ნორმათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე შინაარსის მატარებელია "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი, რომლის მიხედვითაც, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. განსახილველ შემთხვევაში, სადაო აქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის (ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის) №882015317855-06 გადაწყვეტილება ძალაში უნდა დარჩეს, ვინაიდან იგი არ ეწინააღმდეგება კანონს, მომზადებული და გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმების სრული დაცვით.

6.4. სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური,

ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს დაეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი

უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. **უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული,** ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. **სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურ-ურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო**

ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებული ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მესამე პირს ნ-----ს 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, საქმეში წარმოდგენილი, 2002 წლის 7 თებერვლის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ბ----- რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლებით ყაზბეგში 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 74.01.02.---) საგადასახადო სიის საფუძველზე, განცხადების რეგისტრაციის N1782. ბ----- სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი დღემდე სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა.

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

"უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის (2006 წლის რედაქცია) მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ან დამოუკიდებელი სანივთო უფლების მქონე უძრავ ნივთზე იხსნება ინდივიდუალური სააღრიცხვო ბარათი, რომელსაც გააჩნია განუმეორებელი ნომერი, რომელიც ემთხვევა მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო კოდს. საადრიცხვო ბარათზე ასევე მიეთითება წინა საკადასტრო კოდი ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

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

გარდა ზემოთ ხსენებულისა სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ **საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად დადგენილია, რომ** თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. **ნ-----ს** სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შემთხვევაში **აღდგენა ბ-----** **სახელზე** რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ყაზბეგში 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 74.01.02.---) **რაც თვის მხრივ არანაირი სამართლებრივი შედეგის მომტანია მოსარჩელისთვის.**

ასევე სასამართლო დამატებით განმარტავს შემდეგს; სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, გაუქმებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, კერძოდ, მითითებული კანონის 26-ე მუხლში ჩამოთვლილია რეგისტრაციის გაუქმების ძალადაკარგულად ან არარად აღიარების საფუძვლები, კერძოდ, 1-ლი მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების

განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, რეგისტრაცია, რომ ბათილად ან არარად გამოცხადდეს ბათილად ან არარად უნდა იყოს ცნობილი ის დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია ანუ უფლების დამდგენი დოკუმენტი - რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტი. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც საქმის მასალებიდან დასტურდება, გასაჩივრებული 2015 წლის 12 ივნისის #882015317855-06 გადაწყვეტილებით საკუთრებად უძრავი ნივთის დარეგისტრირების საფუძველი - უფლების დამდგენი დოკუმენტებია **საგადასახადო სია, სამკვიდრო მოწმობა #140459686, დამოწმების თარიღი 08/05/2014, საარქივო ცნობა AA2014022546-03 დამოწმების თარიღი მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე №3/201-14.** აღნიშნული უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რასაც არც თავად მოსარჩელე უარყოფს, სადავო არ გამხდარა. შესაბამისად, გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის უკანონობა ზემოთმიითითებული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მოცემული სარჩელის საგნისა და საფუძვლის ფარგლებში ვერ დადასტურდება, ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ /სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი/ ანუ ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც შესაძლოა, მიუთითებს რეგისტრაციის არაკანონიერებას, ვერ გამორიცხავს მითითებული ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით, მანამ სანამ არ დადგინდება ჩანაწერის უზუსტობა.

სასამართლო დამატებით განმარტავს შემდეგს; მოცემულ დავასთან მიმართებაში ყაზბეგის რაიონის გამგეობის #84 დადგენილება, რაზეც მოსარჩელე აპელირებს, რომ არის უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საქმეში წარმოდგენილი

მტკიცებულებებით არც არქივში და არც ყაზბეგის მერიაში დაცული არ არის, ამავე დადგენილების მეორე პუნქტში მითითებულია, რომ დაევალოს მიწის მართვის სამმართველოს გაატაროს რეგისტრაციაზე მიმღები კომისიის მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის შემდეგ. შესაბამისად კომისიის მიერ არ გაცემულა არავითარი მიღება-ჩაბარების აქტი მოსარჩელეზე. სასამართლო თვლის, რომ გამგეობის მიერ გაცემულ ნებართვას მიწის მართლობიერ მფლობელობასთან არავითარი კავშირი არ აქვს, კერძოდ, საქმეში წარდგენილი #171 ცნობა ეხება ე.წ. **ჭარაზე**; ხოლო #188 ცნობა ყაზბეგის სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ ავტოგასამართი სადგურის მშენებლობისათვის 300 კვ.მ. მიწის გამოყოფას რაიონული არქიტექტურისა და საგზაო სამინისტროსთან შეთანხმებით. შესაბამისად საქმეში არ არსებობს რაიონულ არქიტექტურასთან შეთანხმება, მოცემულ შემთხვევაში აქტით კი შეირჩა 300 კვ.მ. მიწა ბაზრის მიმდებარედ თუმცა მიწის გადაცემა არ მომხდარა. საავტომობილო გზების დეპარტამენტის მიერ გაიცა ნებართვა კერძო მეწარმე **რ-----** ავტოგასამართი სადგურის მოსაწყობად ტექნიკური პირობების დაცვით. ამავე წერილში მითითებულია, რომ შეთანხმების ვადა ერთი წელია მისი გაცემიდან თუ ამ ვადაში არ იქნებოდა მოწყობილი ავტოგასამართი სადგური შეთანხმება ძალას კარგავდა და მისი მოწყობის საკითხი საჭიროებდა ხელმეორედ შეთანხმებას. შესაბამისად მოსარჩელეს არ მოუწია ავტოგასამართი სადგური და შეთანხმება არის ძალადაკარგული. ძალადაკარგულია ამავე საგზაო პოლიციის მთვარი სამმართველოს 1998 წლის 21 ივლისის თახმობაც, რადგან მოსარჩელეს არ მოუწია არავითარი ტიპის ავტოგასამართი სადგური და არც შეუსრულებია ტექნიკური პირობები. როგორც ზემოთ ხსენებულ დოკუმენტებში, ასევე გამგეობის #84 დადგენილებაში ავტოგასამართი სადგურის მოსაწყობად მითითებულია 126 კმ. პიკეტაჟი 50 ხელმარცხნივ გზის ღერძიდან 18 მ. დაშორებით მცხეთა-ყაზბეგი-ლარსის საავტომობილო გზა. რაც არ შესაბამება ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. მოსარჩელის მოსაზრება, რომ დაშვებულია შეცდომა და რომ არის ტექნიკური ხარვეზი ყველა დოკუმენტში, სადავო მიწის ნაკვეთის 300 კვ. მ. ადგილმდებარეობის და რომ სადავო ნაკვეთი მდებარეობს საავტომობილო გზის არა 126 კილომეტრზე არამედ 124-ე და 125 კილომეტრების ამსახველ ბანერებს შორის, არ შეესაბამება სიმართლეს, რადგან 1998 წლიდან მოყოლებული არ შეცვლილა საგზაო ნიშნების პიკეტაჟი 124, 125 და 126 კილომეტრებზე, შესაბამისად მოსაზრება, რომ დაშვებულია ტექნიკური შეცდომა არის სამართლებრივად დაუსაბუთებელი.

6.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს

გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

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

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

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი

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

6.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6.7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილისა მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლის შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის

ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება

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

7. საპროცესო ხარჯები:

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

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2017 წლის 23 აგვისტოს** განჩინება, რითაც აეკრძალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრაციის და ნებისმიერ ცვლილებების განხორციელება არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებში დავის სრულ გადაწყვეტამდე ყაზბეგის დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ. 74.01.12.---- თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **199¹ მუხლისა გაუქმდეს.**

სარეზოლუციო ნაწილი;

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა;

1. **რ-----ს** სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2017 წლის 23 აგვისტოს განჩინება.**
3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – **100 (ასი) ლარი** დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
- 3..გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. 7ა) მცხეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ. №17) 14 დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე

კობა გოცირიძე