



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

07.12. 2018 წელი

ქ. მცხეთა

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე კობა გოცირიძე
სხდომის მდივანი - ნინო ჯანხოთელი

მოსარჩელე - თ-----

წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური.

წარმომადგენლები - გ-----

მესამე პირები - ა-----, ეკა რაზმაძე (არ გამოცხადდა)

წარმომადგენელი - ლ-----არ გამოცხადდა)

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის # №8820--355993-40 გადაწყვეტილება მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 163,00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის ა-----
----- **საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე** საკადასტრო კოდი №72.04.01.5-3.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის №48214 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. **(იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018**

წლის 05 ოქტომბრის სასამართლოს სხდომის ოქმი)

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია;

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

2.2. მესამე პირების პოზიცია;

2.2.1. მესამე პირი ა----- საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრებით სარჩელს არ ცნობს და ითხოვს მოსარჩელეს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. **(იხ. 16.03.2018 წლის წერილობითი მოსაზრება)**

2.2.2. მესამე პირი ე----- რომლებიც სხდომის დღის შესახებ გაფრთხილებული იყვნენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით, არ გამოცხადდნენ სასამართლო სხდომაზე. სასამართლომ სარჩელი განიხილა გამოუცხადებელი მხარის დასწრების გარეშე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26¹ მუხლის საფუძველზე. **(იხ. 2018 წლის 14 ნოემბრის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**

3. ფაქტობრივი გარემოებები;

3.1. 20-- წლის 2 მაისს ა----- (პირადი ნომერი 3----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადება მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 163 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემდგომ, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების შეწყვეტის შემდეგ, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8820--355993-40 (10.01.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მდებარე - მცხეთა , სოფელი ბიწმენდი, დაზუსტებული ფართობი - 163 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 72.04.01.5-----

-- საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია -

სამკვიდრო მოწმობა, N2-663, გაფორმების თარიღი:13/11/2008 ,ნოტარიუსი თ-----
----- და მიღება-ჩაბარების აქტი №140, გაფორმების თარიღი: 15/05/1997 წ.

3.2. მოსარჩელე თ-----მ საჯარო რეესტრს 20-- წლის 27 აპრილს მიმართა განცხადებით ქონების რეგისტრაციის მიზნით. მანვე 20-- წლის 31 მაისს №8820-355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით თ----- წარმომადგენელმა მ----- წარადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნავდა, რომ ალ----- მიერ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის თანახმად, იგი მოიცავდა თ----- საკუთრებად რეგისტრირებულ (საკადასტრო კოდი 72.04.01.120) უძრავ ნივთთან მისასვლელ გზას, ითხოვა №8820--355993 სარეგისტრაციო წარმოებაში დაინტერესებულ პირად თ----- ჩართვა, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით ადგილობრივი თვითმმართველობისთვის მიმართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირების მიერ ადგილზე დათვალიერება, რათა არ მოხდეს მისასვლელი გზის რეგისტრაცია. ასევე, განაცხადა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის ალ----- საკუთრებაში რეგისტრაცია იყო კანონშეუსაბამო. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820-355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის (დაინტერესებული პი----- კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა №8820--340125 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი ლ----- და მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 20-- წლის 19 ივლისს 13:00-13:30 საათზე, მისამართზე: ქალაქი მცხეთა, მ. ღვინჯილიას ქუჩა №1. 20-- წლის 19 ივლისს ცენტრალიზებული

რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა ნოტარიუს ლ-----ს წერილი, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ 20-- წლის 19 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციის სესიაზე გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ ისინი ვერ შეთანხმდნენ და შესაბამისად, მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა.

3.3. 20-- წლის 19 ივლისს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა ნოტარიუს ლ-----ს წერილი, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ 20-- წლის 19 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციის სესიაზე გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ ისინი ვერ შეთანხმდნენ და შესაბამისად, მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-22 (25.07.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 (დაინტერესებული პი-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8820--355993-23 (25.08.20--) გადაწყვეტილება.

3.4. მოსარჩელემ 2018 წლის 16 იანვარს №31441/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოთხოვნილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ **№8820--355993-40 (10.01.2018)** გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რასთან დაკავშირებითაც მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №48214 (29.01.2018 წ.) გადაწყვეტილება. სადაც მიეთითა, რომ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლო ეყდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

იხ. სარჩელის დავის ფაქტობრივი გარემოებები და ადმინისტრაციული წარმოების მასალები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, 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 მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, **სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ

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

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 მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო

და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. **ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.** ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების ხელყოფა ასევე უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგების ფორმით არსებობის (ანუ) კანონიერების პრინციპს. კანონით გასაგები ფორმით არსებობის პრინციპი მოითხოვს ეროვნული კანონმდებლობის სათანადო გასაგები და საკმარისად ზუსტი დებულებების არსებობას და შესრულებას. ეს დებულებები უნდა აკმაყოფილებდეს ;სამართლის; ცნების არსებით მოთხოვნებს ანუ ფორმულირება- კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისად - არ არის შეზღუდული მხოლოდ შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობით. კონვენცია მოითხოვს იმის უზრუნველყოფას, რომ თვით შიდასახელმწიფოებრივი სამართალი შეესაბამებოდეს ;სამართლის; არსებით მოთხოვნებს ეს მოიცავს სამართლიან და სათანადო პროცესს, კერძოდ, მოცემული ზომა მიღებული და გატარებული უნდა იქნეს შესაბამისი ხელისუფლების ორგანოების მიერ და არ უნდა იყოს თვითნებური. **(ვინტერვერპი ნიდერლანდების წინააღმდეგ, (Winterwerp v.the Netherlands A33 (1979)).** 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 და ეკუთვნის 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 სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

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.

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**).

6.4. განსახილველ შემთხვევაში 1.1. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია შემდეგი; 20-- წლის 2 მაისს ა-----

---- (პირადი ნომერი 3----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადება მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 163 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის პირველი მაისის №6918 წერილი, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიუთითა №882011177625 სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ სამკვიდრო მოწმობაზე. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-03 (05.05.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იყო სამკვიდრო მოწმობა, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ფართით 10 000 კვ.მ, საიდანაც დარეგისტრირებულია 72.04.01.-----2.04.01.1--- 72.04.02.1-- და 72.04.01.--- საკადასტრო კოდებზე 4900 კვ.მ. ფართი, ხოლო დარჩენილ ფართზე (4900 კვ.მ.) მოთხოვნილი იყო რეგისტრაცია №8820--35-998 და №8820--35-961 განაცხადებზე. მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად მოძიებულ უნდა ყოფილიყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე ფართით 163 კვ.მ. რა მიზნითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 20-- წლის 5 მაისს №157198 წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივიდან და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან. დაინტერესებულ პირს, ასევე, ეცნობა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ

საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და სარეგისტრაციო წარმოება მიმდინარეობდა №8820--340125 განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის დასრულებამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-- წლის 5 მაისის №157198 წერილის პასუხად სსიპ შემოსავლების სამსახურის 20-- წლის 22 მაისის №21-02-1/73631 წერილით ეცნობა, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტის, გალავნის საკრებულოს, სოფელ ბიწმენდის 2007 წლის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით **რ**----- ძე ფიქსირდება 1 ჰა ფართობის მიწის გადასახადის გადამხდელად.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-- წლის 5 მაისის №157198 წერილის პასუხად სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 20-- წლის 23 მაისის №31/65032 წერილით ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, მცხეთის რაიონის გალავნის სასოფლო საბჭო - საკრებულოს სოფელ ბიწმენდის 1986 - 2001 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია კა----- (მიწერილია: თანახმად 1983 წ. 8/ III დამოწმებული ანდერძისა მემკვიდრეობის მოწმობისა დაეწერა აწ გარდაცვლილი დედის ე----- სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლი). საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1940 წ. 40/30 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი (ჩანაწერი რთულად იკითხება).

სოფელ ბიწმენდის 1997 - 2006 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია კ----- (ხაზია გადასმული), გარდაიცვალა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება: 1997 წ. საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართის გარაფაში ჩაწერილია 40/30. მათ შორის საცხოვრებელი 40. 1998 - 2000 წწ. საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 70, მათ შორის საცხოვრებელი 40. მიწის ნაკვეთის შესახებ მონაცემები მითითებული არ არის.

სოფელ ბიწმენდის მიწის ნაკვეთების მიღება - ჩაბარების აქტებსა და გალავნის საკრებულოს სოფ. ბიწმენდის კომლთა და ქონების მესაკუთრეთა სიაში, რომელნიც ექვემდებარებიან მიწის რეფორმას / II ეტაპი / ჩანაწერი კ----- ესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2007 წწ. საკომლო წიგნები, 1992 - 2007 წწ. მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელად აღრიცხვის სიები არქივში დაცვაზე არ შესულა.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-07 (29.05.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 20-- წლის 29 მაისის №189545 წერილზე პასუხის მიღებისთანავე, რომლითაც

გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან იმის თაობაზე, მთელი საქართველოს მაშტაბით არის თუ არა რეგისტრირებული/ან იყო რეგისტრირებული პირი, რომლის სახელი და გვარია კა----- (დაბადების თარიღი არ არის განსაზღვრული), მათ შორის რამდენია რეგისტრირებულია მცხეთის მუნიციპალიტეტში სოფელ ბიწმენდში. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და სარეგისტრაციო წარმოება მიმდინარეობდა №8820--340125 განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის დასრულებამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-- წლის 29 მაისის №189545 წერილის პასუხად სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 20-- წლის 29 მაისის №76/137765 წერილით სააგენტოს მიერ მითითებული მონაცემის მიხედვით, სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტომ გადმოაგზავნა მცხეთის მუნიციპალიტეტში სოფელ ბიწმენდაში რეგისტრირებული პირის - მოქალაქე კ----- პირადი ნომერი - 3-----7.

20-- წლის 31 მაისს №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით თ----- წარმომადგენელმა მ----- წარადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნავდა, რომ ალ----- მიერ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის თანახმად, იგი მოიცავდა თ----- საკუთრებად რეგისტრირებულ (საკადასტრო კოდი 72.04.01.120) უძრავ ნივთთან მისასვლელ გზას, ითხოვა №8820--355993 სარეგისტრაციო წარმოებაში დაინტერესებულ პირად თ----- ---- ჩართვა, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით ადგილობრივი თვითმმართველობისთვის მიმართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირების მიერ ადგილზე დათვალიერება, რათა არ მოხდეს მისასვლელი გზის რეგისტრაცია. ასევე, განაცხადა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის ალ----- საკუთრებაში რეგისტრაცია იყო კანონშეუსაბამო.

20-- წლის 2 ივნისს №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო გეგმა 72.04.01.--- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის კერსია და პირადი განცხადება, რომელშიც აღნიშნავდა, რომ თ----- და მისი წარმომადგენლის განცხადებაში მოყვანილი ფაქტები არ შეესაბამებოდა სიმართლეს. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო ერთმანეთის იდენტური

შინაარსის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-11 (08.06.20--), №8820--355993-13 (16.06.20--), №8820--355993-15 (26.06.20--) და №8820--355993-17 (06.07.20--) გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის (დაინტერესებული პი-----) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა №8820--340125 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-19 (13.07.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ მხარეთა შორის არსებობს დავა, კერძოდ, №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 (დაინტერესებული პი-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი ლ----- და მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 20-- წლის 19 ივლისს 13:00-13:30 საათზე, მისამართზე: ქალაქი მცხეთა, მ. ღვინჯილიას ქუჩა №1. 20-- წლის 19 ივლისს ცენტრალიზებული

რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა ნოტარიუს ლ-----ს წერილი, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ 20-- წლის 19 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციის სესიაზე გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ ისინი ვერ შეთანხმდნენ და შესაბამისად, მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-22 (25.07.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 (დაინტერესებული პი-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8820--355993-23 (25.08.20--) გადაწყვეტილება.

20-- წლის 3 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ №8820--355993-24 და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-25 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 (დაინტერესებული პი-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა №8820--340125 განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდგომ. №8820--355993 სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები: დაინტერესებულმა პირმა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარადგინა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის პირველი მაისის №6918 წერილი, №2-663 სამკვიდრო მოწმობა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №140.მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის პირველი მაისის №6918 წერილის თანახმად, საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემულ სოფელ ბიწმენდის მიწის გადასახადის

გადამხდელთა სიის მიხედვით (2007 წლის მონაცემებით), **მოქალაქე კ-----ს, აღრიცხულს 110-ე რიგით ნომრად (გვ. 77), ერიცხება 1 ჰა მიწის ფართობი. №2-663 სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ა-----, როგორც გარდაცვლილი კ----- პირველი რიგის მემკვიდრემ - მეუღლემ და ე----- როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ - შვილმა, სრულად მიიღეს სამკვიდრო ქონება თანაბარ წილში.**

1997 წლის 15 მაისს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №140 აქტის თანახმად კი, **კ-----ს** მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში გადაეცა 1 ჰა მიწის ფართი, თუმცა, გაცემული მიწის ნაკვეთების ჩამონათვლის მიხედვით, 6 მიწის ნაკვეთის ფართობი ჯამში შეადგენს **0.98 ჰა-ს. ამასთან,** მიღება ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე - სქემატურ ნაწილზე გამოსახულია **4 მიწის** ნაკვეთის სქემატური ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-- წლის 5 მაისის №157198 წერილის პასუხად სსიპ შემოსავლების სამსახურის 20-- წლის 22 მაისის №21-02-1/73631 წერილით ეცნობა, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტის, გაღავნის საკრებულოს, სოფელ ბიწმენდის 2007 წლის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით **რ----- ძე ფიქსირდება 1 ჰა ფართობის** მიწის გადასახადის გადამხდელად.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20-- წლის 5 მაისის №157198 წერილის პასუხად სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 20-- წლის 23 მაისის №31/65032 წერილით ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, მცხეთის რაიონის გაღავნის სასოფლო საბჭო - საკრებულოს სოფელ ბიწმენდის 1986 - 2001 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია **კა-----** (მიწერილია: თანახმად 1983 წ. 8/ III დამოწმებული ანდერძისა მემკვიდრეობის მოწმობისა დაეწერა აწ გარდაცვლილი **დედის ე----- სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლი**). საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1940 წ. 40/30 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი (ჩანაწერი რთულად იკითხება).

სოფელ ბიწმენდის 1997 - 2006 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია **კ-----** (ხაზია გადასმული), გარდაიცვალა. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება: 1997 წ. საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართის გარაფაში ჩაწერილია 40/30. მათ შორის საცხოვრებელი 40. 1998 - 2000 წწ. საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი 70, მათ შორის საცხოვრებელი 40. მიწის ნაკვეთის შესახებ მონაცემები მითითებული არ არის.

ალ----- (პირადი ნომერი 3----- მიერ №8820--355993 განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება

თ----- (პირადი ნომერი 0----- მიერ №8820--340125 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და ხდება მათი გადაფარვა.

ალ----- (პირადი ნომერი 3----- მიერ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადება ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა 20-- წლის 2 მაისს, თ----- (პირადი ნომერი 0----- მიერ კი №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადება წარდგენილ იქნა უფრო ადრე, 20-- წლის 27 აპრილს.

20-- წლის 19 ივლისს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა ნოტარიუს ლ-----ს წერილი, რომლითაც სააგენტოს ეცნობა, რომ 20-- წლის 19 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციის სესიაზე გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ ისინი ვერ შეთანხმდნენ და შესაბამისად, მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა.

თ----- (პირადი ნომერი 0----- მიერ წარდგენილ №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 20-- წლის 25 სექტემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--340125-19 (25.09.20--) გადაწყვეტილება და თ----- მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 20-- წლის 25 სექტემბრის №393919 მიმართვით გადაუგზავნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. შესაბამისად, №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება აღნიშნულ მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

20-- წლის 3 ოქტომბერს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა ალ----- მიერ წარდგენილ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-25 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში წარმოებაში მყოფ №8820--340125 (დაინტერესებული პი-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა №8820--340125 განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდგომ.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში №2-663 სამკვიდრო მოწმობისა და 1997 წლის 15 მაისს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №140 აქტის საფუძველზე

აღ-----ა (პირადი ნომერი 3----- და ე----- (პირადი ნომერი 3-----) საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 800.00 კვ.მ ფართობის 72.04.01.1-- (ახალი საკადასტრო კოდი 72.04.01.4--- საკადასტრო კოდის მქონე, 1100.00 კვ.მ ფართობის 72.04.01.1-- საკადასტრო კოდის მქონე, 2000.00 კვ.მ ფართობის 72.04.02.1-- საკადასტრო კოდის მქონე, 1000.00 კვ.მ ფართობის 72.04.01.--- საკადასტრო კოდის მქონე, 4100.00 კვ.მ ფართობის 72.04.01.5-1 საკადასტრო კოდის მქონე და 800.00 კვ.მ ფართობის 72.04.02.0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთებზე, ჯამში 9800 კვ.მ ფართობის უძრავ ნივთებზე.

№8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემდგომ, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების შეწყვეტის შემდეგ, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8820--355993-40 (10.01.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მდებარე - მცხეთა , სოფელი ბიწმენდი, დაზუსტებული ფართობი - 163 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 72.04.01.5-----
----- საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია - სამკვიდრო მოწმობა , N2-663 , გაფორმების თარიღი:13/11/2008 ,ნოტარიუსი თ----- და მიღება-ჩაბარების აქტი №140 , გაფორმების თარიღი: 15/05/1997 წ.

6.5. სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული №8820--355993-40 (10.01.2018) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების 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. 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-8 მუხლის პირველი

პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული **მესამე პირის მიერ წარდგენილი იყო მიღება-ჩაბარების აქტი №140, რომლის თანახმადაც, დაინტერესებული პირის მამკვიდრებელს გადაეცა 1 ჰა მიწის ფართობი.** აქედან, დაინტერესებულ პირს აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა ჯამში **9800 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთებზე.**

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის 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 მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

მესამე პირის მიერ წარდგენილ იქნა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის პირველი მაისის №6918 წერილი, ასევე, სააგენტოს გადმოეგზავნა სსიპ შემოსავლების სამსახურის 20-- წლის 22 მაისის №21-02-1/73631 წერილი, რომელთა თანახმადაც, მცხეთის მუნიციპალიტეტის, გალავნის საკრებულოს, სოფელ ბიწმენდის 2007 წლის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით **რ-----** ძე ფიქსირდება **1 ჰა** ფართობის მიწის გადასახადის გადამხდელად.

;სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ №1 დანართის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად

არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-19 (13.07.20--)გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან შეხვედრა დანიშნულ იქნა 20-- წლის 19 ივლისს, 13:00-13:30 საათზე. ნოტარიუს ლ-----ს 20-- წლის 19 ივლისის წერილის თანახმად, მოდავე მხარეებმა ვერ მიაღწიეს შეთანხმებას და მედიაცია შეწყდა.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 20-- წლის 25 ივლისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-22 გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა, ხოლო, 20-- წლის 25 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8820--355993-23 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

აღ----- (პირადი ნომერი 3----- 20-- წლის 4 სექტემბრის №474605/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სადაც გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8820--355993-23 (25.08.20--)

გადაწყვეტილება და მოთხოვნილ იქნა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას, ასევე, №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების შეწყვეტა, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირმა მასთან დაკავშირებით მიღებულ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 20-- წლის 4 ოქტომბრის №412363 გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-22 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8820--355993-23 გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგებოდა კანონს, ვინაიდან, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი და მე-4 პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება უნდა შეეჩერებინა №8820--340125 განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამდე. შესაბამისად, არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8820--355993-23 (25.08.20--) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, თუმცა, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 20-- წლის 3 ოქტომბერს უკვე განახლებული ჰქონდა №8820--355993 განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება და მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-25 (03.10.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა №8820--340125 განაცხადის დასრულების შემდგომ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში, **მოსარჩელემ თ-----**—ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადება წარადგინა **20-- წლის 27 აპრილს, ა----- კი №8820--355993 განცხადება წარადგინა 20-- წლის 2 მაისს.** აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან ამ განცხადებებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820--355993-25 (03.10.20--) გადაწყვეტილება, რომლითაც **ა-----** განემარტა, რომ №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით

გადაწყვეტილება მიიღებოდა №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებაზე მიმდინარე წარმოების დასრულების შემდგომ. №8820--355993 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემდგომ, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და №8820--340125 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოების შეწყვეტის შემდეგ, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ **№8820--355993-40 (10.01.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მდებარე - მცხეთა , სოფელი ბიწმენდი, დაზუსტებული ფართობი - 163 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 72.04.01.5-----**
----- საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია - სამკვიდრო მოწმობა , N2-663, გაფორმების თარიღი:13/11/2008 ,ნოტარიუსი თ----- და მიღება-ჩაბარების აქტი №140 , გაფორმების თარიღი: 15/05/1997 წ.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი. ამასთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, 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. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ზემოაღნიშნული გასაჩივრებული სადაო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც

იძლეოდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების შესაძლებლობას.

რაც შეეხება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, ამასთან, ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა თუ ინტერესს. აქედან გამომდინარე, არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

შესაგებელზე თანდართული დოკუმენტებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელემ მიმართა სარეგისტრაციო განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს **(სარეგისტრაციო განცხადების №8820--340125)**, რასთან დაკავშირებითაც მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, აღნიშნული გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ არ არის გასაჩივრებული კანონით დადგენილი წესით, ამდენად, არ არის დადგენილი ის გარემოება, რომ მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელე მხარეს და მის მიერ წარმოდგენილი უძრავი ნივთი მდებარეობს მესამე პირების საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრებში. ამასთან, წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ **მოსარჩელეს არ ჰქონდა წარმოდგენილი საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები**, რის გამოც იგი გადაგზავნილ იქნა კანონმდებლობის შესაბამისად აღიარების კომისიაში, სადაც შეწყდა ადმინისტრაციული წარმოება, ამასთან, თავად მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი განცხადების საფუძველზე მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება.

6.6. რაც შეეხება, 1.2. სასარჩელო მოთხოვნას, აღნიშნული მოთხოვნა უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რის გამოც იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, სააგენტოში დაცული დოკუმენტებით დგინდება, რომ თ----- (პირადი ნომერი 0----- წარმომადგენელმა ლ-----მ (პირადი ნომერი

31001006997) სააგენტოს მომართა 2018 წლის 16 იანვარს №31441/17 ადმინისტრაციული საჩივრით (დამატებით წარმოდგენილი განცხადებების ნომრები: №5-546/17 და №55498/17; თარიღები: 25.01.2018 და 26.01.2018.) და მოთხოვნილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8820--355993-40 (10.01.2018) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რასთან დაკავშირებითაც მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ **№48214 (29.01.2018 წ.)** გადაწყვეტილება. გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ 2018 წლის 10 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8820--355993-40 (10.01.2018) გადაწყვეტილებით მცხეთის რაიონში, სოფელ ბიწმენდში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 72.04.01.5-3) დარეგისტრირდა ალ----- (პირადი ნომერი 3----- და ე----- (პირადი ნომერი 3-----) საკუთრების უფლება. უფლებების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი №140 (15.05.1997) და სამკვიდრო მოწმობა (რეესტრის №2-663, დამოწმების თარიღი: 13.11.2008, ნოტარიუსი თინათინ კობერიძე).

„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 შესახებ“ საქართველოს კანონის **29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის** შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ადმინისტრაციული წარმოების ზოგადი დებულებანი, თუ ადმინისტრაციული საჩივრის შესახებ ნორმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

6.7 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლზე მითითებით სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ კანონმდებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს უდგენს სპეციალურ მოთხოვნებს, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებაა იხელმძღვანელოს

თანასწორობის, პროპორციულობის პრინციპით, არ უნდა ხელყოს დაინტერესებული მხარის მიერ საკუთარი მოსაზრების წარდგენის უფლება და ა.შ. ამასთან, ადმინისტრაციული გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავში მითითებულ ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებებს.

კონვენციის მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება, რის შესახებაც ევროპული სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ მე-6 მუხლში არაფორმალური პრინციპებიდან უმნიშვნელოვანესია „საშუალებათა თანასწორობის“ (შეჯიბრობითობის) პრინციპი, რომელიც ნიშნავს, რომ მხარეთაგან თითოეულს უნდა ჰქონდეს თანაბარი შესაძლებლობა საქმის განხილვისას და არც ერთი მხარე არ უნდა სარგებლობდეს რაიმე არსებითი უპირატესობით თავის ოპონენტთან შედარებით (იხ. CASE OF NEUMEISTER V. AUSTRIA).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატამ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა მტკიცების პროცესის, მტკიცების საგნის, მტკიცების ტვირთის რაობა და მნიშვნელობა საქმეზე არსებითი და სწორი გადაწყვეტილების მიღებისას. სასამართლო პრაქტიკის განმარტებები ესატყვისება იურიდიულ საპროცესო მეცნიერებაში არსებულ მოსაზრებებს. საკასაციო სასამართლოს აზრით, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება, მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურსამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას,

შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი **მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. საქმეზე შეკრებილი და სასამართლო განხილვის დროს გამოკვლეული მტკიცებულებათა ერთობლიობით დადგენილია, რომ მოცემულ დავაში სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეს, რასაც თავად მოსარჩელე მხარე არ უარყოფს არ გააჩნია და არ წარუდგენია ადმინისტრაციულ ორგანოში და არც სასამართლოში საქმის განხილვისას საკუთრების ან სადაო მიწის ნაკვეთზე მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.**

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის აპელირებას, იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაცია სადაო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა **თ-----** ----- ნაკვეთთან მისასვლელ გზაზე და ამის დამადასტურებლად უთითებს საქმეში წარმოდგენილ ორტოფოტოზე და **კ-----** სახელზე გაცემულ 15.05. 1997 წლის #140 მიღება-ჩაბარების აქტზე, სადაც მითითებულია **;გზა;** აღნიშნული მოსაზრება სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული შემდეგ გარემოებათა გამო; როგორც ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დადგენილია მოსარჩელე **თ-----მ** საჯარო რეესტრს 20-- წლის 27 აპრილს მიმართა განცხადებით ქონების რეგისტრაციის მიზნით. **(განაცხადის რეგისტრაცია #8820--340125)** და მოითხოვა მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე უძრავი ნივთის მის სახელზე რეგისტრაცია საქმე ეხებოდა სარჩელით სადაო მიწის ნაკვეთს, რომელიც მოსარჩელის მოსაზრებით იყო **;გზა;** ხოლო იმავე მოსარჩელემ **(იხ. საჯარო რეესტრის შესაგებლის გვ.390)** წარადგინა განცხადება 20-- წლის 27 დეკემბერს, სადაც ითხოვდა, რომ მის განცხადებაზე შეეწყვიტად სარეგისტრაციო წარმოება და მას ესაჭიროებოდა დამატებითი დოკუმენტების მოძიება რის შემდეგაც განმეორებით მიმართავდა რეგისტრაციის მოთხოვნით. შესაბამისად თუ მოსარჩელის განაცხადის საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ მოხდებოდა მის სახელზე რეგისტრაცია, გამოდის, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის აზრით არ ითვლებოდა **;გზად;** მაშინ როდესაც მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული სადაო მიწის ნაკვეთზე, **(რომელზედაც მოსარჩელეს არ გააჩნია უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი)** განხორციელებული რეგისტრაცია, რატომ უნდა მიჩნეულიყო ადმინისტრაციულ ორგანოს ან სასამართლოს მიერ რომ არის **;გზა;**.

6.8. 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.

6.9. 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 აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა

გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2018 წლის 28 თებერვლის განჩინება**, რითაც მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის სამსახურს აეკრძალა სარეგისტრაციო წარმოება მცხეთის რაიონი სოფელი ბიწმენდში 163.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე **(საკადასტრო კოდით: 72.04.01.5-3) მესაკუთრე ალ-----**, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლისა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. **თ-----** სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
3. გაუქმდეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2018 წლის 28 თებერვლის განჩინება**.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ.მცხეთა სამხედროს ქ. #17) მეშვეობით. 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