



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

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თელავი

შესავალი ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - თამარ კაპანაძე
სხდომის მდივანი - ფიქრია სვანიძე

მოსარჩელე - ელ-----ი (პ.ნ 2-----)

წარმომადგენელი - თა-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო კახეთის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - გი-----ი

მესამე პირები (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო
კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად) -

1. ეი-----ი (პ.ნ 20001002592)
 2. თა-----ა (პ.ნ 20401071459)
 3. ბე-----ი (პ.ნ 20001055765)
 4. რა-----ი (პ.ნ 20001069560)
 5. ს.ს „სა-----ი“ (ს.ნ 204378869)
- წარმომადგენელი - გი-----ე

თარჯიმანი - ელ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2013 წლის 16 მაისის N 8----- გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის - მდებარე თელავის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ყა-----ა, საკადასტრო კოდი 5----- - ეი-----ის და მისი კომლის წევრების -თა-----ის, ბე-----ის, რა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო უძრავი ნივთის - მდებარე თელავის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ყა-----ა, საკადასტრო კოდი 5----- ელ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ.

წერილობითი სარჩელისა და მოსარჩელე მხარის ახსნა- განმარტების თანახმად, მოსარჩელემ წარმომადგენლის მეშვეობით 2018 წლის 09 იანვარს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თელავის რაიონის სოფელ ყა-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე, რომელიც მიღება-ჩაბარების აქტისა და სხვა დოკუმენტების თანახმად, ეკუთვნოდა ჯერ მოსარჩელის დედას თე-----ის და მის კომლს, ხოლო შემდეგ კი მოსარჩელის კომლს. განცხადებას მოსარჩელემ დაურთო ყველა შესაბამისი დოკუმენტი. სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილი იქნა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და გაირკვა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2013 წლის 16 მაისის N 8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის შვილის - ეი-----ის და მისი ოჯახის წევრების კომლის საკუთრებად. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად სადავო გადაწყვეტილებაში მითითებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ 2018 წლის 08 მაისს გაცემული ცნობა და ცნობის საფუძველი -N-- საკომლო წიგნის ჩანაწერი, რომლითაც ეი-----ს და მის ოჯახს ერიცხება თელავის რაიონის სოფელ ყა-----აში 0.50 ჰა მიწის ნაკვეთი, თუმცა, ამ დოკუმენტებით და არც ეი-----ის მიერ წარდგენილი

საკადასტრო ნახაზით არაა მითითებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები. ეი-----ს და მის ოჯახს 0.50 ჰა მიწის ნაკვეთი გადაეცა მიწის რეფორმის შემდეგ, სხვა ადგილას, რაც ამჟამად მის სახელზე არის დარეგისტრირებული საკუთრების უფლებით, ხოლო სხვა ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი მესამე პირებს არ ჰქონიათ. მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტებით კი დგინდება, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სწორედ იმ ადგილას, სადაც 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია მესამე პირების საკუთრების უფლება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომ არ დაუდგენია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეები და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოახდინა მხოლოდ ერთი უფლებადამდგენი დოკუმენტის - ცნობის საფუძველზე. მოსარჩელესა და მესამე პირს - ეი-----ს შორის 2018 წლის 31 მარტს შედგა მორიგების აქტი, რომლითაც მესამე პირმა აღიარა, რომ მამის- ელ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი აქვს დარეგისტრირებული საკუთრების უფლებით სადავო უძრავ ქონებაზე და თანხმობა განაცხადა რეგისტრაციის გაუქმებაზე, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მარეგისტრირებული ორგანო მოსარჩელეს უარს ეუბნება სადავო უძრავ ნივთზე არსებული საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებასა და მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაზე. მოსარჩელემ ასევე, განმარტა, რომ თანახმაა, იპოთეკის ვალდებულება გადავიდეს მის საკუთრებაზე სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს, განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ასევე, არ არსებობს ელ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით აღრიცხვის საფუძველი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირი ეი-----ი წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე ზეპირი ახსნა- განმარტებით დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონება, (ს.კ.5-----), რომელიც საკუთრების უფლებით არის რეგისტრირებული მისი და მისი კომლის სახელზე, სინამდვილეში წარმოადგენს მისი მამის - ელ-----ის საკუთრებას. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და სახლი წარმოადგენდა ელ-----

–ის დედის - თე-----ის კომლის საკუთრებას. თავად იგი, მისი მეუღლე და შვილები მამამისის კომლს გამოეყვნენ ცალკე კომლად და მიიღეს ცალკე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და საკარმიდამო მიწა. მამამისის უძრავი ქონების მისი კომლის საკუთრებად რეგისტრაცია მოახდინა მეუღლის რჩევით, რადგან დასჭირდათ გარკვეული თანხა. ეი-----ი თანხმობას აცხადებს, რომ გაუქმდეს მისი და მისი კომლის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო უძრავ ქონებაზე და სადავო ქონება აღირიცხოს მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით.

3.2. მესამე პირებს - თა-----ას, ბე-----ს და რა-----ს არ წარმოუდგენიათ წერილობითი მოსაზრებები სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით. ასევე, ისინი არ გამოცხადებულან სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არასაპატიო მიზეზით. შესაბამისად, საქმე განხილული იქნა მათი დასწრების გარეშე.

3.3. მესამე პირის - ს.ს. „სა-----ი“-ს წარმომადგენელი სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადებულა. მის მიერ წარმოდგენილი წერილობითი მოსაზრების თანახმად, მესამე პირი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას, ვინაიდან, იპოთეკის ხელშეკრულების დადების დროს (უძრავ ქონებაზე ს.კ.5-----) ბანკი დაეყრდნო საჯარო რეესტრის მონაცემებს და შესაბამისად, სს. „სა-----ი“ წარმომადგენს კეთილსინდისიერ მხარეს. მესამე პირის პოზიციით, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი ბათილად იქნება ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება, იპოთეკა გარდამავალი უფლებაა და უნდა გავრცელდეს უძრავ ნივთზე, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლოს მიერ დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1 2013 წლის 10 მაისს ეი-----მა N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მდებარე თელავი, სოფელი ყა-----ა. სარეგისტრაციო განცხადებას ეი-----მა თან დაურთო შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მიწის ნაკვეთზე მოსაზღვრეების მესაკუთრეების აღწერისა და მითითების გარეშე (1796 კვმ მიწის ფართსა და მასზე არსებულ შენობებზე: N1, N2, N3), ეი-----ის, თა-----ას, ბე-----ის და რა-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ყა-----ას ტერიტორიული მართვის ორგანოს მიერ 2013 წლის 08 მაისს გაცემული ც----- და აღნიშნული ცნობის გაცემის საფუძველი - თელავის რაიონის სოფელ ყა-----ის 2001-2005 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის ასლი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

-2013 წლის 10 მაისს ეი-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი N----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (იხ. ს.ფ.116-117; 118-128)

4.2 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 16 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით ეი-----ის 2013 წლის 10 მაისის განცხადება დაკმაყოფილდა და თელავის რაიონი, სოფელი ყა-----აში მდებარე 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე N1, N2, N3 განხორციელდა ეი-----ის, თა-----ას, ბე-----ის, რა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უძრავ ქონებას მიენიჭა საკადასტრო კოდი: 5-----

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2013 წლის 16 მაისის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.(იხ.ს.ფ. 129; ს.ფ.24)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ.38)

4.3 რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 16 მაისის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველად მითითებული (უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტი) თელავის მუნიციპალიტეტის ყარაჯლის ტერიტორიული მართვის ორგანოს მიერ 08.05.2013 წელს გაცემული N-----ის ცნობის გაცემის საფუძველად მითითებული თელავის რაიონის სოფელ ყარაჯლის 2001-2005 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების თანახმად, დგინდება, რომ ქა-----ის კომლი 2001-2005 წლების N-- საკომლო წიგნით, პირადი ანგარიშის N---, გვ.13 შედგება შემდეგისაგან: 1. თვითონ ქა-----, მეუღლე- უნ-----ა თ-----, შვილი - ბა-----ი, შვილი- რა-----ი და მათი კომლის სახელზე აღრიცხულია 0,50 ჰა მიწის ფართობი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ც----- (იხ. ს.ფ.33; ს.ფ.123)
- თელავის რაიონის სოფელ ყარაჯლის 2001-2005 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერი N-- საკომლო წიგნი, პირადი ანგარიშის N--- (იხ. ს.ფ.34-37; ს.ფ.124-127).

4.4. 2018 წლის 09 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ელ-----ის წარმომადგენელმა თა-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში თელავის რაიონის სოფელ ყა-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია . სარეგისტრაციო განცხადებაზე

დართული იქნა მიღება -ჩაბარების აქტი N---, გაცემული თე-----ის სახელზე, რწმუნებულება, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აგამგვითი/აზომვითი ნახაზი (1852კვ.მ მიწის ფართსა და მასზე არსებულ შენობებზე: N1, N2, N3, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2018 წლის 09 იანვრის N----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (იხ.ს.ფ. 16-21).

4.5 2018 წლის 09 იანვრის N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული მიღება -ჩაბარების N--- აქტით ირკვევა, რომ სოფელ ყარაჯლის მოსახლეობის საერთო კრების 1986 წლის 07 ნოემბრის ოქმის საფუძველზე თელავის რაიონის სოფელ ყარაჯლის მიწის რეფორმის კომისიამ 1997 წლის 01 თებერვალს თე-----ის საკუთრებაში გადასცა 0,75 ჰა მიწის ნაკვეთები ორ ნაკვეთად. მათ შორის- „მიწის რეფორმამდე არსებული სახლი ეზოთი -0,25 ჰა.დამატებით გამოყოფილი - ნაკვეთი „სუდალლანი“, 0,5ჰა. - 0,75" . მიღება-ჩაბარების აქტში ასევე მითითებულია - შვილი ელ-----ი. აქტში მითითებულია მოსაზღვრეები.

1987 წლის 14 აგვისტოს შედგენილი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, ირკვევა, რომ თე-----ის კუთვნილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართია 1800 კვ.მ

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- მიღება -ჩაბარების აქტი N--- (იხ. ს.ფ.21)

- საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (იხ. ს.ფ. 40-43)

4.6 ელ-----ის სარეგისტრაციო განცხადების წარმოებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულმა ოფისმა 2018 წლის 15 იანვარს მიიღო გადაწყვეტილება N-----03 გადაწყვეტილება, რომელშიც მიეთითა, რომ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, აღნიშნული საკადასტრო კოდით არსებული უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ეი-----ის და მისი კომლის წევრების სახელზე. ასევე, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ დაინტერესებული პირი ეთანხმებოდა მიწის ნაკვეთის (ს.კ.5-----, მესაკუთრე - ეი-----ი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების

ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგაგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუკი დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარმოედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. ასევე, განემარტა მედიაციის შესახებ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 15 თებერვლის N-----04 გადაწყვეტილებით განახლდა N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე ვადაგადაცილებული სარეგისტრაციო წარმოება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 16 თებერვალს მიღებული იქნა N-----05 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლის თანახმად, N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, მიმართული იქნა სანოტარო მედიაციისათვის, არჩეული იქნა მედიატორ ნოტარიუსი. ასევე განიმარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის დასრულებისთანავე . სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდება 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 10 მაისს მიღებული იქნა N-----32 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზი (იხ.ს.ფ.211)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულმა ოფისის 2018 წლის 15 იანვარის გადაწყვეტილება N-----03 (იხ.ს.ფ.204)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 15 თებერვლის N-----04 გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.206)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 16 თებერვლის N-----05 გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.207)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2018

წლის 10 მაისის N-----32 გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.210)

4.7 საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2018 წლის 15 თებერვალს გაცემული N----- ცნობის თანახმად, დადგენილია: თელავის რაიონის სოფელი ყა-----ის სასოფლო საბჭოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში ელ-----ი ცალკე კომლად არ იძებნება. ელ-----ი იძებნება თე-----ის კომლში როგორც შვილი. კომლში ირიცხებიან: თე-----ი- უფროსი, **ელ-----ი - შვილი**, სა-----ი - რძალი, ქა-----ი - შვილიშვილი, ქა-----

-----ი - **შვილიშვილი, გადახაზულია- გაიყარა**; ქარ-----ი - შვილიშვილი - გადახაზულია- გათხოვდა, ბე-----ი - შვილიშვილი - გადახაზულია- გაიყარა; უნ-----ა თ----- - რძალი, გადახაზულია - გაიყარა; რა----- ე-----ი - შვილიშვილი, გადახაზულია- გაიყარა. კომლს ერიცხება 1963 წელს აგებული 80-94,6 კვ.მ ფართობის საცხოვრებელი სახლი და სულ მიწა 0,15.

ყა-----ას საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია თე-----ი, გადახაზულია. კომლის უფროსად ჩაწერილია ელ-----ი. კომლში ირიცხებიან: თე-----ი - უფროსი, გადახაზულია - გარდაცვლილია; ელ-----ი -უფროსი(შვილს ხაზი აქვს გადასმული); ქა-----ი - შვილი - გასულია სოფლიდან; სა-----ი - ცოლი, ის-----ი - რძალი. კომლს ერიცხება 94,6 კვ.მ ფართობის საცხოვრებელი სახლი და სულ მიწა 1996 წელს 0,15, 1997 წელს 0,75.

ყა-----ას 2001- 2006 წლების (ამავე წიგნშია დაფისირებული 2007 წლის მონაცემებიც) საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ელ-----ი. კომლში ირიცხებიან: ელ-----ი - უფროსი; ქა-----ი - შვილი; სა-----ი- ცოლი; ის-----ი - რძალი. კომლს ერიცხება 94,6-80 კვ.მ ფართობის საცხოვრებელი სახლი და სულ მიწა 0,75. 1997 წლის მიწების რეესტრის წიგნში ელ-----ი არ მოიძებნა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2018 წლის 15 თებერვალს გაცემული N----- ცნობა (იხ.ს.ფ.213)

4.8 შემოსავლების სამსახურის მიერ 2018 წლის 19 თებერვალს გაცემული ცნობის თანახმად, ელ-----ი აღრიცხულია გადასახადის გადამხდელად მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე თელავის მუნიციპალიტეტი სოფელი ყა-----ა : 2004 წელი, ფართი -0,18ჰა, 0,30 ჰა, 0,08 ჰა; 2005 წელი, ფართი - 0,18ჰა, 0,30 ჰა; 2006 წელი, ფართი - 0,18ჰა, 0,30 ჰა; 2007 წელი, ფართი -0,18ჰა, 0,28 ჰა, 0,08 ჰა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- შემოსავლების სამსახურის 19.02.2018 წ. ცნობა (იხ.ს.ფ. 214-215)

4.9. 2017 წლის 13 ოქტომბრის საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ თელავის რაიონის სოფელ ყა-----ას 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ქა-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქა-----ი - უფროსი; ენ-----ა თ----- -ცოლი; ბა-----ი - შვილი; რა-----ი - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება სულ მიწა 0,11ჰა. საცხოვრებელი სახლის აგების წელისა და ფართის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

სოფელ ყა-----ას 1996-2000 წლის საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ქა-----ი (სახელი დოკ . ასეა) . კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქა-----ი- უფროსი, ენ-----ა თ----- - თანრივერგი - ცოლი; ბა-----ი - შვილი; რა-----ი - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1996 წელს სულ მიწა 0,11 ჰა, 1997 წელს 0,50 ჰა. საცხოვრებელი სახლის აგების წელისა და ფართის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

სოფელ ყა-----ას 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ქა-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქა-----ი - უფროსი; ენ-----ა თ----- თა-----ი - ცოლი; ბე-----ი - შვილი; რა-----ი - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება სულ მიწა 0,50 ჰა, საცხოვრებელი სახლის აგების წელისა და ფართის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება.

სოფელ ყა-----ას მიწის განაწილების სიაში ეი-----ი არ მოიძებნა.

მიღება -ჩაბარების N-----ს თანახმად, ქა-----ის საკუთრებაში გამოეყო მიწის ნაკვეთი 0,50 ჰა. სამოსახლო მიწის ფართი -0,11ჰა, ნაკვეთი 0,39ჰა. აქტში მითითებულია ნაკვეთის მოსაზღვრეები.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2017 წლის 13 ოქტომბრის საარქივო ცნობა (იხ.ს.ფ.226-227)

- მიღება -ჩაბარების N----- (იხ.ს.ფ.225)

4.10. საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და თანდართული საკადასტრო გეგმის თანახმად, დადგენილია, რომ ეუ-----ის სახელზე თანამესაკუთრეებით რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება თელავის რაიონის სოფელ ყა-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე- ს.კ.5-----; განცხადების რეგისტრაცია N-----, 03.07.2018წ; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1238.00კვ.მ;

ნაკვეთის წინა ნომერი: 5-----; რეგისტრაცია: N-----, 29.08.2000წ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს საარქივო ცნობა N---- და სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---.

საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და თანდართული საკადასტრო გეგმის თანახმად, დადგენილია, რომ ეუ-----ის სახელზე თანამესაკუთრებით რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება თელავის რაიონის სოფელ ყა----- აში მდებარე უძრავ ნივთზე- ს.კ.5-----; განცხადების რეგისტრაცია N-----, 14.05.2018წ; უფლების რეგისტრაცია: 28.06.2018წ. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 3900.00კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 5----- -; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს საარქივო ცნობა N-----, უძრავი ნივთის დათვალიერები ოქმი 00--- და სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა უძრავ ნივთზე ს.კ.5----- (იხ.ს.ფ.241-243)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა უძრავ ნივთზე ს.კ.5----- (იხ.ს.ფ.244-247)

4.11 2018 წლის 31 მარტის მორიგების აქტის (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N--03----5) თანახმად, დადგენილია, რომ ელ-----ი და ეი-----ი შეთანხმდნენ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დადგენილ მონაცემებს შორის დადგენილ ინსტრუქციით განსაზღვრულ ზედდებასთან დაკავშირებით, რომ შესწორებული აზომვითი ნახაზების საფუძველზე განახორციელონ ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრს წარუდგინონ ახალი სიტუაციური ნახაზი სამედიატორო შეთანხმებასთან ერთად.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2018 წლის 31 მარტის მორიგების აქტი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N--03----5) (იხ.ს.ფ. 219-223)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის მომართვა (იხ.ს.ფ.216).

4.12. ეი-----მა 2018 წლის 24 ივლისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, 5----- საკადასტრო კოდით

მასზე და მისი კომლის წევრებზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის ცვლილების საკითხის გამოკვლევა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 აგვისტოს N----- წერილით ეი-----ს 2018 წლის 24 ივლისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ განმცხადებელს დაეზუსტებინა მოთხოვნა.

ეი-----მა 2018 წლის 06 სექტემბერს კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით, მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 16 მაისს N----- სარეგისტრაციო განაცხადით მისი და მისი კომლის წევრების საკუთრებად დარეგისტრირდა არა მათი კუთვნილი უძრავი ნივთი, არამედ, მისი მამის - ელ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთი. მასა და მამამისს შორის შედგა მედიაცია, სადაც ეი-----მა აღიარა 5----- საკადასტრო კოდით არსებულ უძრავ ნივთზე აღრიცხულიყო ელ-----ის საკუთრების უფლება, თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება 10.05.2018წ N----- -32 გადაწყვეტილებით. განცხადებაში ეი-----მა ასევე მიუთითა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტების თანახმად, მას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს მისი კუთვნილი 0,50 ჰა მიწის ნაკვეთი ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდით, ხოლო 5----- საკადასტრო კოდით არსებულ უძრავ ნივთი არასწორად დაირეგისტრირა და მოითხოვა ამ საკადასტრო კოდზე მისი საკუთრების უფლების გაუქმება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 სექტემბრის N----- წერილით ეი-----ს 2018 წლის 06 სექტემბრის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ არ ეთანხმებოდა რეგისტრაციის N8----- გადაწყვეტილებას, მისი გაუქმების მიზნით მიემართა სასამართლოსათვის.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ეი-----ის 2018 წლის 24 ივლისის განცხადება (იხ.ს.ფ.228-229)
- ეი-----ის 2018 წლის 06 სექტემბრის განცხადება (იხ.ს.ფ.231-233)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 აგვისტოს N----- წერილი (იხ.ს.ფ.230)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 სექტემბრის N----- წერილი (იხ.ს.ფ. 224)

4.13. საჯარო რეესტრის ამონაწერით (მომზადების თარიღი: 04.06.2015წ) და მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე ს.კ.5-----

რეგისტრირებულია 15.07.2014წ. იპოთეკის ხელშეკრულება- იპოთეკარი - ს.ს. „სა-----ი“, მესაკუთრეები: ბე-----ი, ეი-----ი, თა-----ა, რა-----ი, უფლების რეგისტრაცია N-----, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 19.07.2014წ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციის (იხ. ს.ფ. 183-184)

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სახეზეა ელ-----ის მიერ აღძრული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2013 წლის 16 მაისის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის გამოცემის 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.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

მითითებული სამართლებრივი ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2013 წლის 16 მაისის N 8----- გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის - მდებარე თელავის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ყა-----ა, საკადასტრო კოდი 5----- - ეი-----ის და მისი კომლის წევრების -თა-----ის, ბე-----ის, რა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. სასამართლო აღნიშნავს: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამავე მეორე ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, **რეგისტრაცია** არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები; ამავე მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების

უფლების მოწმობის ფორმის შესახებ " საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების თანახმად (ძალადაკარგულია 31.07.2016წ), საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის პერიოდში შედგენილი დოკუმენტი, რომლითაც ფიზიკურ პირს (კომლს) უდასტურდება მიწის გამოყოფა, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

სასამართლო ასევე მოიხმობს 2016 წ. 03 ივნისის საკანონმდებლო დამატების შედეგად მოქმედ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11¹ მუხლს, რომლის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი.

2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი .

სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ზემოთმითითებული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე სასამართლო განმარტავს: უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე და რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-3

ნაწილის შესაბამისად, სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 19.07.2004წ. N835 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების მე-60 მუხლი, ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 03.05.2016წ. N134 ბრძანებით დამტკიცებული „სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების" მე-5 მუხლი).

„საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე-27-ე მუხლები არეგულირებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და გასაჩივრების წესებს. აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამავე კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა;

ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციო ან/და სხვა დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი;

დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამავე კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, 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.

4. რეგისტრაციის ბათილად ან არარად გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის “ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას, რეგისტრაციის (მოთხოვნის) დაკმაყოფილების შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

7.4. მოცემულ დავის გადაწყვეტისას სასამართლო ასევე მოიხმობს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ:

ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად;

ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად;

გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა;

ამავე მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, „საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია – 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;

ამავე მუხლის „ნ“ პუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია – 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;

ამავე მუხლის „ო“ პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზია – მიწის ნაკვეთის საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, აგრეთვე მასზე განთავსებული ნაგებობების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტობრივად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, რომლის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობა, საჭიროების შემთხვევაში, დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლით რეგულირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებები. ხოლო მე-6 მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის წარმოების პროცესში სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ

მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამავე კანონის მე-6 თავით გათვალისწინებულია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში დავის არსებობისას მისი გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალების - მედიაციის წესი.

ამავე კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, სააგენტოს გადაწყვეტილება მიიღება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

7.5. განსახილველ ადმინისტრაციული სამართლის საქმეზე მოცემული დავის ფარგლებში, სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას გადასაწყვეტი და დასადგენია ის გარემოება, რომ ს.კ. 53.10 38.165 არსებულ უძრავ ქონებაზე (ნივთის ადგილმდებარეობა) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს წარმოადგენდა თუ არა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოცემის დროს ეუ-----ი და მისი კომლი, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს წარმოადგენს თუ არა ელ-----ი და მისი კომლი და აღნიშნული უძრავი ნივთი თავისი ადგილმდებარეობით ვისი საკუთრების უფლების ობიექტს წარმოადგენს - მოსარჩელისას თუ მესამე პირებისას.

განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლეული მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, სასამართლო აღნიშნავს: დადგენილია, რომ 2013 წლის 10 მაისს ეი-----მა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართვისას ეი-----მა თან დაურთო შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მიწის ნაკვეთზე მოსაზღვრეების მესაკუთრეების აღწერისა და მითითების გარეშე (1796 კვმ მიწის ფართსა და მასზე არსებულ შენობებზე: N1, N2, N3), ეი-----ის, თა-----ას, ბე-----ის და რა-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ყა-----ას ტერიტორიული მართვის ორგანოს მიერ 2013 წლის 08 მაისს გაცემული ც----- და აღნიშნული ცნობის გაცემის საფუძველი - თელავის რაიონის სოფელ ყა-----ის 2001-2005 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის ასლი. ასევე, დადგენილია, რომ არც N-----ში და არც საკომლო ჩანაწერის წიგნში მითითებული არაა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, არც საზღვრები და ის მახასიათებლები, რაც ზუსტად განსაზღვრავდა ეი-----ის და მისი კომლის სახელზე გადაცემული 0,50 ჰა მიწის ფართის ზუსტ ადგილმდებარეობას. ზუსტი ადგილმდებარეობის შესახებ მონაცემს არ შეიცავდა მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც, რომელშიც არაა მითითებული მოსაზღვრეების და სხვა იმ მონაცემების შესახებ, რაც უძრავი ნივთის იდენტიფიცირებისათვის არის

აუცილებელი. ასევე, დადგენილია, რომ ეი-----ს და მის კომლს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა 0,50 ჰა მიწის ნაკვეთი ორ ნაკვეთად და ორივე რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს საარქივო ცნობა N----- და სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებულია უძრავი ნივთის მოსაზღვრეები და საიდენტიფიკაციო მონაცემები.

ასევე, დადგენილია, რომ 2018 წლის 09 იანვარს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ელ-----ის წარმომადგენელმა თა-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში თელავის რაიონის სოფელ ყა----აში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი N---, გაცემული თე-----ის სახელზე, რწმუნებულება, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აგაგმვითი/აზომვითი ნახაზი (1852კვ.მ მიწის ფართსა და მასზე არსებულ შენობებზე: N1, N2, N3, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. დადგენილია, რომ მოსარჩელემ წარადგინა უძრავი ნივთის საკადასტრო/ აზომვითი ნახაზი მოსაზღვრეებისა და სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემებით, ასევე, მიღება-ჩაბარების აქტი და სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტები უძრავი ნივთის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემებით. ასევე, დადგენილია, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დადგენილი იქნა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ვინაიდან, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობაზე რეგისტრირებული იყო საკუთრების უფლება მესამე პირის და მისი ოჯახის წევრების სახელზე. ელ-----ის განცხადებაზე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საბოლოო გადაწყვეტილებით შეწყვიტა საქმის წარმოება. ასევე, დადგენილია, რომ მოსარჩელემ და მესამე პირმა - ეი-----მა მიაღწიეს მედიაციას სადავო უძრავ ქონებაზე, რითაც მესამე პირმა აღიარა, რომ მას და მის ოჯახს არასწორად აქვს დარეგისტრირებული მოსარჩელის უძრავი ნივთი, მესამე პირმა არაერთი განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, მის სახელზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, თუმცა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ეთქვა უარი.

7.6 სასამართლო აღნიშნავს: საქართველოს კონსტიტუციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ყველას აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მასთან დაკავშირებული საქმის გონივრულ ვადაში სამართლიანად განხილვის უფლება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი

გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე **N ბს-246-243 (კ-14)**).

საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ როცა ადმინისტრაციული

ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივიუსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია".

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ №ბს-60-55(კ-13) გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის სპეციალურად განსაზღვრული აუცილებელი პროცედურის - ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების მიზანს სწორედ საქმის გარემოებათა ობიექტური და კვალიფიციური გამოკვლევა-შეფასება წარმოადგენს. სწორედ ეს ფუნქცია განაპირობებს კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას.

ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას -ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-2013 , განმარტებულია: „საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო

რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ხოლო, ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

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

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და გადაწყვეტილების 7.1-7.5. პუნქტებში მითითებული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2013 წლის 16 მაისის N 8----- გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის - მდებარე თელავის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ყა-----ა, საკადასტრო კოდი 5----- - ეი----- -ის და მისი კომლის წევრების -თა-----ის, ბე-----ის, რა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ისე იქნა მიღებული და გამოცემული, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ შეუსწავლია და დაუდგენია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები - მესამე პირის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ქმნიდა თუ არა სადავო უძრავი ქონების მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს, ასევე, არ მომხდარა მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა-გამოკვლევა და არ გამოკვლეულა და დადგენილა - მითითებულ ადგილას მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენდა თუ არა მესამე პირების საკუთრების უფლების ობიექტს. დამატებით აქვე აღსანიშნავია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელისა და მესამე პირების მიერ წარდგენილ

განცხადებებზედაც, რომლითაც მათ მიმართეს სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და მესამე პირების სახელზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, არ შეუსწავლია და დაუდგენია საქმისათვის არსებითი გარემოებები და არ მიუღია შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2013 წლის 16 მაისის N 8----- გადაწყვეტილება კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით, აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლებში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის (თელავის სარეგისტრაციო სამსახური) 2013 წლის 16 მაისის N 8----- გადაწყვეტილება, მოპასუხეს უნდა დაევალოს, გამოიკვლიოს საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება, მათ შორის - ყველა ის მტკიცებულება, რაც სადავო უძრავი ნივთის ზუსტ ადგილმდებარეობას და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს უკავშირდება და ადგენს - მითითებულ ადგილას მდებარე უძრავი ნივთი წარმოადგენს თუ არა მესამე პირების საკუთრების უფლების ობიექტს, თუ წარმოადგენს სხვა პირის (მოსარჩელის) საკუთრების უფლების ობიექტს ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებადამდგენი დოკუმენტებითა და საკადასტრო-აზომვითი ნახაზებით, დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის ყველა გარემოება და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით სადავო საკითხზე.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს: : დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე ს.კ.5-----

რეგისტრირებულია 15.07.2014წ. იპოთეკის ხელშეკრულება- იპოთეკარი - ს.ს. „სა-----ი“, მესაკუთრეები: ბე-----ი, ეი-----ი, თა-----ა, რა-----ი, უფლების რეგისტრაცია N-----, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 19.07.2014წ.

აღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე- 291 მუხლებით გათვალისწინებულ საკანონმდებლო ნორმებზე და განმარტავს, რომ შესაძლებელია, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ იყოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე. შესაბამისად, მესაკუთრის ცვლილება იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე არ იწვევს იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაციის ბათილად ცნობას ან გაუქმებას.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ადმინისტრაციული სამართლის საქმესთან დაკავშირებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

9. საპროცესო ხარჯები

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.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე ბაჟის გადახდევინება წარმოებს სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი

საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

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

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით, ამასთან, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ- მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 26¹ -ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 247-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

ელ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის (თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის) 2013 წლის 16 მაისის N8----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 5-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ეი-----ის, ბე-----ის, თა----- --ას, რა-----ის სახელზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევის და შესწავლის შედეგად კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

სადავო საკითხის მიმართ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება. .

გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თელავის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. თელავის, აღმაშენებლის ქ. N 41) .

მოსამართლე

თამარ კაპანაძე