



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

16. 01. 2019 წელი

ქ. მცხეთა

შესავალი ნაწილი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - კობა გოცირიძე

სხდომის მდივანი - ნინო ჯანხოთელი

მოსარჩელე - ბაბულია ვალიშვილი

წარმომადგენელი - თეონა კახიძე

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

წარმომადგენელი - შორენა ბასილაშვილი

მესამე პირები - ეთერი დვალიშვილი, აზა დვალიშვილი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა ახალი აქტის გამოცემა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 18 ნოემბრის #882014555791-07 გადადაწვეტილება, რომლის შესაბამისად **ეთერი დვალიშვილმა და აზა დვალიშვილმა** დაირეგისტრირა **ბაბულია ვალიშვილის** საკუთრების ნაწილი (ბაბულია ვალიშვილის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად დაფიქსირებული ზედდების ფართი).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 26 ოქტომბრის #882016521587-12 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის #32214 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა უძრავი ქონების მდებარე ყაზბეგი დაბა სტეფანწმინდა 2016 წლის 12 აგვისტოს განაცხადის №882016521587 საფუძველზე **ბაბუღია ვალიშვილის** სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. **(იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 28 დეკემბრის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**

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

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

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

2.2. მესამე პირის პოზიცია;

2.2.1 მესამე პირები **ეთერი დვალიშვილი და აზა დვალიშვილი** სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდნენ, რომლებიც სხდომის დღის შესახებ გაფრთხილებული იყვნენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით, არ გამოცხადდა სასამართლო სხდომაზე. სასამართლომ სარჩელი განიხილა გამოუცხადებელი მხარის დასწრების გარეშე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26¹ მუხლის საფუძველზე. **(იხ. 2018 წლის 28 დეკემბრის სასამართლოს სხდომის ოქმი)** ხოლო მესამე პირი **ეთერი დვალიშვილი** საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით არ ეთანხმება სასარჩელო მოთხოვნას **(იხ.**

შესაგებელი).

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები;

3.1. 2016 წლის 12 აგვისტოს ბაბულია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836) წარმომადგენელმა თეონა კახიძემ (პირადი ნომერი 6----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882016521587 განცხადება და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ყაზბეგის რაიონში, დაბა სტეფანწმინდაში **მდებარე 719 კვ.მ. მიწის** ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 74.01.03.053) უფლების რეგისტრაცია; №882016521587 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, 2016 წლის 27 ივნისს გაცემული N160700567 მინდობილობა, იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის თაობაზე ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილება (საქმე N2/30-16), საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის მიერ 2016 წლის 9 აგვისტოს გაცემული NAA2016062110-03 საარქივო ცნობა;

2016 წლის 17 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016521587-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთისა და 74.01.13.529 №882016521587 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, 2016 წლის 27 ივნისს გაცემული N160700567 მინდობილობა, იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის თაობაზე ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილება (საქმე N2/30-16), საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის მიერ 2016 წლის 9 აგვისტოს გაცემული NAA2016062110-03 საარქივო ცნობა;

2016 წლის 17 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016521587-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთისა და 74.01.13.529 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დგინდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს; (იხ. სარჩელი

მხარის ახსნა-განმარტება).

3.2. 2016 წლის 30 სექტემბერს ბაბუღია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836) წარმომადგენელმა თეონა კახიძემ (პირადი ნომერი: 6----- წარადგინა პირადი განცხადება, რომლის მიხედვითაც იგი არ ეთანხმებოდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილ ზედდებას და მოითხოვდა სააგენტოს მიერ მედიატორის შერჩევასა და საქმეში ჩართვას; ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 5 და 12 ოქტომბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016521587-07 და №882016521587-09 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც განმცხადებელს კიდევ ერთხელ განემარტა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთისა და **74.01.13.529** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირებულ ზედდებასთან დაკავშირებით, დაინტერესებულ პირებს აქვე ეცნობათ, რომ კანონით დადგენილი წესით, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი მ----- მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2016 წლის 19 ოქტომბერს 14:00-14:30 საათზე, მისამართზე დაბა სტეფანწმინდა, ვაჟა-ფშაველას ქ. N1; მედიატორი ნოტარიუსის მ-----ს წერილით 2016 წლის 25 ოქტომბერს სააგენტოს ეცნობა, რომ ბაბუღია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836), თ-----ა (პირადი ნომერი: 6----- და ე----- (პირადი ნომერი 4-----ონაწილეობით დაგეგმილ მედიაციაზე გამოცხადდა ორივე მხარე, მაგრამ მედიაცია არ შედგა, რადგან მხარეები ვერ შეთანხმდნენ და მოითხოვეს მედიაციის შეწყვეტა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს; (იხ. სარჩელი, მხარის ახსნა-განმარტება, ადმინისტრაციული წარმოების მასალები)

3.3. 2016 წლის 26 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ **№882016521587-12** გადაწყვეტილება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია (გასაჩივრებული გადაწყვეტილება). 2016 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N344978/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ბაბუღია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836) წარმომადგენელმა თეონა კახიძემ (პირადი ნომერი: 6----- ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის #32214 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს; (იხ. 2016 წლის 26 ოქტომბერს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882016521587-12 გადაწყვეტილება, N344978/17 ადმინისტრაციული საჩივრი და 2017 წლის 30 იანვრის #32214 გადაწყვეტილება)

3.4. 2014 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №882014555791 განცხადებით მიმართა ე----- და მოითხოვა ყაზბეგში, დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2014 წლის 18 ნოემბერს წარდგენილი დოკუმენტაციის (მათ შორის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და AA2014059785-03 საარქივო ცნობის) საფუძველზე მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №882014555791-07 გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ყაზბეგში, დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე 326 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდია **74.01.13.529; ნაკვეთის წინა ნომერი - 74.01.03.045**) **მესაკუთრეებს წარმოადგენენ ა-----**
-----ი. ე----- ოჯახის სახელზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდია **74.01.03.045**) **სისტემური რეგისტრაცია განხორციელებულია 22.11.2001 წელს (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერია 6003/2001; უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი - საგადასახადო სიის №566)**. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ნივთის ფართობი სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებით შეადგენდა 360 კვ.მ-ს, რომელიც №882014555791 სარეგისტრაციო წარმოებისას დაზუსტდა დაინტერესებული პირის განცხადებით და გახდა 326 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათი ბეჭედდასმული და ხელმოწერილია, ხოლო მასზე დართული საკადასტრო რუკით მოცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შეესაბამებოდა №882014555791-07 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს; (იხ ადმინისტრაციული წარმოების მასალები)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის

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

6. სამართლებრივი შეფასება;

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის თანახმად, „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია. 2. ყოველი პირი უნდა განსაჯოს მხოლოდ იმ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. 3. დაცვის უფლება გარანტირებულია. ყველას აქვს უფლება სასამართლოში დაიცვას თავისი უფლებები პირადად ან ადვოკატის მეშვეობით

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაერთხელ გაუსვა ხაზი სასამართლოსადმი მიმართვის კონსტიტუციური უფლების მნიშვნელობას. „სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლება ინდივიდის უფლებების და თავისუფლებების დაცვის, სამართლებრივი სახელმწიფოსა და ხელისუფლების დანაწილების პრინციპების უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი კონსტიტუციური გარანტიაა. ის ინსტრუმენტული უფლებაა, რომელიც, ერთი მხრივ, წარმოადგენს სხვა უფლებებისა და ინტერესების დაცვის საშუალებას, ხოლო, მეორე მხრივ, ხელისუფლების შტოებს შორის შეკავებისა და გაწონასწორების არქიტექტურის უმნიშვნელოვანეს ნაწილს“ **(საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება №1/3/421,422 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - გიორგი ყიფიანი და ავთანდილ უნგიაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1).** „სამართლიანი სასამართლოს უფლება ... უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და უფლებებში გაუმართლებელი ჩარევისგან დაცვას“ **(საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №1/1/403,427 საქმეზე „კანადის მოქალაქე ჰუსეინ ალი და საქართველოს მოქალაქე ელენე კირაკოსიანი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1).**

სამართლებრივი სახელმწიფოს უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების სათანადო რეალიზაციის უზრუნველყოფა. „ამდენად, სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს. ამა თუ იმ უფლებით სრულად სარგებლობის უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი

გარანტია ზუსტად მისი სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობაა. თუკი არ იქნება უფლების დარღვევის თავიდან აცილების ან დარღვეული უფლების აღდგენის შესაძლებლობა, სამართლებრივი ბერკეტი, თავად უფლებით სარგებლობა დადგება კითხვის ნიშნის ქვეშ” **(საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის №3/1/466 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-14).**

6.2. 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.

ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამოწმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. სასამართლო

მიუთითებს, რომ მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება

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

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

რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

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

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

6.4. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის სასარჩელოს მოთხოვნებთან მიმართებაში კი დადგენილია, შემდეგი; 2014 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №882014555791 განცხადებით მიმართა ე----- და მოითხოვა ყაზბეგში, დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2014 წლის 18 ნოემბერს წარდგენილი დოკუმენტაციის (მათ შორის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და AA2014059785-03 საარქივო ცნობის) საფუძველზე მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №882014555791-07 გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ყაზბეგში, დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე 326 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდია 74.01.13.529; ნაკვეთის წინა ნომერი - 74.01.03.045) მესაკუთრეებს წარმოადგენენ ა----- ი.

ე----- ოჯახის სახელზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდია 74.01.03.045) სისტემური რეგისტრაცია განხორციელებულია 22.11.2001 წელს (განაცხადის რეგისტრაციის **ნომერია 6003/2001**; უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი - საგადასახადო სიის №566). აღსანიშნავია, რომ უძრავი ნივთის ფართობი სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებით შეადგენდა 360 კვ.მ-ს, რომელიც №882014555791 სარეგისტრაციო წარმოებისას დაზუსტდა დაინტერესებული პირის განცხადებით და გახდა 326 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათი ბეჭედდასმული და

ხელმოწერილია, ხოლო მასზე დართული საკადასტრო რუკით მოცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შეესაბამება №882014555791-07 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

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

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; ხოლო მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

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. **შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანომ მიიჩნია, რომ №882014555791 განცხადებაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად.**

6.5. 2016 წლის 12 აგვისტოს ბაბუღია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836) წარმომადგენელმა თეონა კახიძემ (პირადი ნომერი 6----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882016521587 განცხადება და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ყაზბეგის რაიონში, დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე 719 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 74.01.03.053) უფლების რეგისტრაცია;

№882016521587 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით

მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, 2016 წლის 27 ივნისს გაცემული N160700567 მინდობილობა, იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის თაობაზე ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილება (საქმე N2/30-16), საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის მიერ 2016 წლის 9 აგვისტოს გაცემული NAA2016062110-03 საარქივო ცნობა;

2016 წლის 17 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016521587-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთისა და 74.01.13.529 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დგინდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ამასთან, განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციის მოძიების მიზნით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში 2016 წლის 17 აგვისტოს გაგზავნილ იქნა N195433 წერილი;

2016 წლის 30 სექტემბერს ბაბუღია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836) წარმომადგენელმა თეონა კახიძემ (პირადი ნომერი: 6----- წარადგინა პირადი განცხადება, რომლის მიხედვითაც იგი არ ეთანხმებოდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილ ზედდებას და მოითხოვდა სააგენტოს მიერ მედიატორის შერჩევასა და საქმეში ჩართვას;

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 5 და 12 ოქტომბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016521587-07 და №882016521587-09 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც განმცხადებელს კიდევ ერთხელ განუმარტა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთისა და 74.01.13.529 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირებულ ზედდებასთან დაკავშირებით, დაინტერესებულ პირებს აქვე ეცნობათ, რომ კანონით დადგენილი წესით, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი მ----- მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2016 წლის 19 ოქტომბერს 14:00-14:30 საათზე, მისამართზე დაბა სტეფანწმინდა, ვაჟა-ფშაველას ქ. N1;

მედიატორი ნოტარიუსის მ-----ს წერილით 2016 წლის 25 ოქტომბერს სააგენტოს ეცნობა, რომ **ბაბუღია ვალიშვილის** (პირადი ნომერი 44001003836), თ-----ა (პირადი ნომერი: 6----- და ე----- (პირადი ნომერი 4-----ონაწილეობით დაგეგმილ მედიაციაზე გამოცხადდა

ორივე მხარე, მაგრამ მედიაცია არ შედგა, რადგან მხარეები ვერ შეთანხმდნენ და მოითხოვეს მედიაციის შეწყვეტა;

2016 წლის 26 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882016521587-12 გადაწყვეტილება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია (გასაჩივრებული გადაწყვეტილება).

6.6. 2016 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N344978/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ბაბუღია ვალიშვილის (პირადი ნომერი 44001003836) წარმომადგენლმა თეონა კახიძემ (პირადი ნომერი: 6-----. აღნიშნულ საჩივართან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 დეკემბრის N171693 გადაწყვეტილებით დანიშნულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მონაწილეობის მისაღებად მოწვეულ იქნენ ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი **ბაბუღია ვალიშვილი (პირადი ნომერი 44001003836) და მისი წარმომადგენელი თეონა კახიძე (პირადი ნომერი 6-----, აგრეთვე დაინტერესებული პირები: ა-----**

-----; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის წარმომადგენელი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის წარმომადგენელი. ზეპირი მოსმენის სხდომა გაიმართა 2017 წლის 10 იანვარს, 16:00 საათზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (მის.: ქ. თბილისი, სანაპიროს ქ. №2; თბილისის იუსტიციის სახლი, 0 (ნული) სართული, შეხვედრების ოთახი №6), სადაც ზეპირი მოსმენის სხდომაზე დამსწრე მხარეებს მიეცათ საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად სააგენტომ დაადგინა, რომ რეგისტრაციის შესახებ ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 18 ნოემბრის №882014555791-07 გადაწყვეტილების საფუძველზე ყაზბეგის რაიონში, დაბა სტეფანწმინდაში მდებარე 326 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე, (საკადასტრო კოდი 74.01.13.529) რეგისტრირებულია **აზ-----**

თანასაკუთრების უფლება. ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი 74.01.13.529) რეგისტრირებულია სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში,

კერძოდ, **WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში** დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით; **(იხ შესაგებლის გვ.15-17). ხოლო 6-----** ოჯახის სახელობე სისტემურად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათს დართული საკადასტრო რუკით მოცემული **უძრავი ნივთის კონფიგურაცია ცალსახად არ შეესაბამება №882016521587 განცხადებით მოთხოვნილი სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის კონფიგურაციას. (იხ. შესაგებლის გვ.20; 69;)**

№882016521587 სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით დადგინდა ზედდება **74.01.13.529** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან; სააგენტოსათვის ცნობილი გახდა რომ განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით დანიშნული მედიაცია არ შედგა და შეწყდა, რის შემდგომაც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2016 წლის 26 ოქტომბერს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882016521587-12 გადაწყვეტილება, **რასაც იზიარებს სასამართლო და მიიჩნევს, რომ სადაო აქტი მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;**

6.7. მოსარჩელის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 30 იანვრის #32214 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და

მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. **სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.**

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2016 წლის 26 ოქტომბრის #882016521587-12** გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ კანონის მოთხოვნათა დაცვით არის მიღებული და ის მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს, შესაბამისად კანონიერი და სამართლიანია **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის #32214** გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

6.8. რაც შეეხება მოსარჩელის 1.1. სასარჩელო მოთხოვნას სასამართლო თვლის, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შედეგი გარეობათა გამო; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ავალდებულებს ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ადმინისტრაციული წარმოების უმთავრესი პრინციპია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა, ხოლო მიზანი - კანონიერი და დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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

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

საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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. ამ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და

საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ერთ-ერთი მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა;

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“ 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. კერძოდ, ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. ამასთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციის გამომრიცხავი ან დამაბრკოლებელი გარემოებები, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო 2014 წლის 18 ნოემბრის #882014555791-07 სადაო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ამავე შინაარსის მატარებელია "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი, რომლის მიხედვითაც, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის **19-ე მუხლის 1-ლი და მე-2** პუნქტის თანახმად, 1. საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. 2. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. 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. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა

მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

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

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს დაეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. **უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით**

უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტისთანახმად, 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 უფლებისპირველადი 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. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან.**

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, **მესამე პირებს** უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით და დაუშვებელია ამ რეგისტრაციის დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. საგულისხმოა ის გარემოებაც, საქმეში წარმოდგენილი, სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ე----- ოჯახის სახელზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის **(საკადასტრო კოდია 74.01.03.045)**

სისტემური რეგისტრაცია განხორციელებულია 22.11.2001 წელს (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერია 6003/2001; უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი - საგადასახადო სიის №566). ე----- სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი დღემდე სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა.

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

"უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის **(2006 წლის რედაქცია)** მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ან დამოუკიდებელი სანივთო უფლების მქონე უძრავ ნივთზე იხსნება ინდივიდუალური სააღრიცხვო ბარათი, რომელსაც გააჩნია განუმეორებელი ნომერი, რომელიც ემთხვევა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდს. სააღრიცხვო ბარათზე ასევე მიეთითება წინა საკადასტრო კოდი ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

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

გარდა ზემოთ ხსენებულისა სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე მე-17 მუხლი პირველი ნაწილის თანახმად

დადგენილია, რომ თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. **რაც თვის მხრივ არანაირი სამართლებრივი შედეგის მომტანია მოსარჩელისთვის.**

6.9. 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.

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

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

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში

გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. **ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტებით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.**

6.10. 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.

6.11. 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. ხოლო **1.4.** სასარჩელო მოთხოვნა კი წარმოადგენს ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნების თანმდევ შედეგს, რომლის დაკმაყოფილებაც შესაძლებელი იქნებოდა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებში.

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 ღონისძიება გამოყენებული არ

ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი;

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

გადაწყვიტა;

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

მოსამართლე

კობა გოცირიძე