

საქმე № 330310014630293
საქმე N3ბ/3117-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

02 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თ-----

თ-----ს სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ---- შ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო, იმავე სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახური

მესამე პირები - შპს „ს-----ი“, ა----- ს-----ი, ნ----- წ-----ი, შპს „ა---
-----ი“,

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თ-----ს საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31
ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა- თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**1.სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე
მიითითება:**

1.1. ნ---- შ-----ემ თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიას სარჩელით მიმართა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 აპრილის №----- გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 09 ივნისის №----- გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 05 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნ---- შ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 20 თებერვლის №----- განჩინებით სარჩელის უზრუნველსაყოფად მიღებული ღონისძიება - მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ა----- ს-----ის (0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი); შპს „ს-----ის“ (ID ნომერი: 2-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი, საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი) და ნ----- წ-----ის (0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი) უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის თაობაზე ნებისმიერი ცვლილების რეგისტრაციის (მათ შორის: გასხვისების, უფლებრივად დატვირთვის, მიწის ნაკვეთების დაყოფის, სამართლებრივი რეჟიმის შეცვლის და ა.შ) აკრძალვის შესახებ.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ნ---- შ-----ემ 2006 წლის 05 აპრილს №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №587 აქტი. (ტ. 1. ს.ფ. 304, 306-307).

2.2. მიწის (უძრავი ქონების) 2006 წლის 05 აპრილის სააღრიცხვო ბარათიდან ირკვევა, რომ უძრავი ქონების, ს-----ი, მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ---- შ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №587 აქტი.(ტ.1. ს.ფ. 302-303).

2.3. მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2008 წლის 14 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონების, ს-----

კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ა-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია თ-----ს საკრებულოს მიერ 2008 წლის 28 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №292 (დამოწმებული ნოტარიუს ნ----- მიერ, რეესტრში რეგისტრაციის №----- წ.). აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით.(ტ. I. ს.ფ. 26, 123-124 ;156-157).

2.4. ნ----- წ-----მა 2008 წლის 03 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თ-----, ა-----ის დასახლება (ზონა: მ-----). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა შპს „ა-----სა“ და ნ----- წ-----ს შორის გაფორმებული 2008 წლის 03 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი მდებარე: თ-----, ა-----ის დასახლება; მთელი უძრავი ქონების მახასიათებელია: სარეგისტრაციო ზონა - მ-----, უფლება - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 25681,6 კვ.მ.).(ტ. I. ს.ფ. 152-155).

2.5. საჯარო რეესტრიდან 2008 წლის 09 ივნისის ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ზონა - მ-----

მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 03/06/2008, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 09 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით.(ტ. I. ს.ფ. 77, 150).

2.6. ნ----- წ-----მა 2011 წლის 22 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თ-----, ა-----ი 6000 კვ/მ (ზონა: მ-----). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. კერსია.(ტ. I. ს.ფ. 166-174).

2.7. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 25 ნოემბერს განხორციელდა საკადასტრო ერთეულის: 7----- დაყოფა სამ საკადასტრო ერთეულად: 7-----, 7-----, 7-----.(ტ. I. ს.ფ. 109-111).

2.8. საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის პირველი დეკემბრის ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონების (7-----), სარეგისტრაციო ზონა - მ-----, კოდი - 7-----

მესაკუთრეს წარმოადგენს ა-----ი ს-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 25.11.2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო).(ტ.ი. ს.ფ. 204-205).

2.9. ა----- ს-----მა 2012 წლის 30 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე (საკადასტრო კოდი - 7-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 09 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ა----- ს-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----, 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენდა ა-----ი ს-----ი.(ტ.ი. ს.ფ. 376, 411-412, 447-477).

2.10. საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 05 აგვისტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით - 7----- (სარეგისტრაციო ზონა - მ----- კვ.მ) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ს-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 21.07.2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 05 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით.

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 06 აგვისტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი - 7----- (სარეგისტრაციო ზონა - მ-----, დაზუსტებული ფართობი: 5----- კვ.მ) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ს-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 21.07.2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით.(ტ.ი. ს.ფ. 217-219, 229-231).

2.11. ნ----- შ-----ემ 2014 წლის 14 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და

მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: მ-----, გ----- (ზონა: მ-----). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით.(ტ.ი. ს.ფ. 298-300).

2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 მაისის №----- „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სარეგისტრაციო სამსახურმა მიუთითა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. (ტ.ი. ს.ფ. 296).

2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით, ნ---- შ-----ის 2014 წლის 14 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.(ტ.ი. ს.ფ. 295).

2.14. ნ---- შ-----ემ 2014 წლის 16 ივლისს №----- საჩივრით მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების თანახმად, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით დგინდებოდა, რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, კერძოდ უძრავ ნივთებზე საკადასტრო კოდით 7-----, 7----- და 7-----.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით ნ---- შ-----ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 16 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე 2014 წლის 19 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში; ნ---- შ-----ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 16 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №-----

გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში.(ტ. I. ს.ფ. 245-247).

2.15. ნ----- წ-----მა 2014 წლის 04 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე, მდებარე: ქალაქი თ-----, გ-----, ა-----ი (ზონა: მ-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 04 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით ნ----- წ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 04 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დ-----
-----).

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 04 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დ-----
-----).

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 04 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დ-----
-----).(ტ. II. ს.ფ. 43-52).

2.16. ნ---- შ-----ემ 2014 წლის 09 ოქტომბერს №191753/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (11.04.2008), №----- (09.06.2008), №----- (05.08.2014) და №----- (06.08.2014) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით ნ---- შ-----ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 09 ოქტომბერის №191753/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.(ტ. I. ს.ფ. 232-236, 265-267).

2.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 ნოემბრის №303710 წერილის თანახმად, ქალაქ თ-----ს მცხოვრებთათვის მ-----ის რაიონის გ-----ს საზოგადო მეურნეობიდან ნაკვეთ „ა-----ში“ გამოყოფილი საკარმიდამო ნაკვეთების გეგმაზე თანდართული სია, რომელიც ასახავს ნაკვეთების

ნუმერაციის მიხედვით მესაკუთრეების ვინაობას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში გეგმა თანდართული სიით დაცული არ არის, თუმცა დაცულია ა-----ის სია.

2.18. თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 აპრილის №----- განჩინებით, ადმინისტრაციულ საქმეზე №----- -- დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა.

სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 დეკემბრის №5007237216 წერილის თანახმად, ექსპერტები - ი----- ი---- ----ი და ვ----- ლ----- იმყოფებოდნენ ადგილზე, სადაც მოხდა საკვლევი ტერიტორიის ადგილზე ვიზუალური დათვალიერება, რის შედეგად დადგინდა, რომ განჩინებაში დასმულ კითხვაზე პასუხის გასაცემად საჭირო იყო წარმოდგენილი ყოფილიყო საქმის მასალებში არსებული (ტ. 2; ს.ფ. 255) განაწილების გეგმაზე თანდართული სია, რომელიც ასახავს ნაკვეთების ნუმერაციის მიხედვით მესაკუთრეების ვინაობას. აღნიშნული წერილით, განჩინებაში დასმულ კითხვებზე სრულფასოვანი პასუხის გაცემის შეუძლებლობის გამო, საქმე შეუსრულებლად დაუბრუნდა თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.(ტ. II. ს.ფ. 334-338); (ტ. III. ს.ფ. 3).

3. მოცემული დავის გადასაწყვეტად პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, 60¹-ე, 80-ე, 185-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე, 55-ე, 199¹-ე მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2, 22-ე, 32-ე, 34--ე მუხლები; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-8, 29-ე მუხლები.

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდებაში იგულისხმება უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. იმავე საკანონმდებლო აქტის 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.

4.2. ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ განმარტა, საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უძრავ

ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელებული ცვლილებების რეგისტრაციის შედეგად, საქმის სასამართლოში განხილვის დროისთვის, ზედდება ფიქსირდება ნ----- შ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ შემდეგი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან: ა----- ს-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი); შპს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი, საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი) და ნ----- წ-----ის (0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი).

4.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, იმ პირობებში, როდესაც ადგილი აქვს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება, სადავო საკითხის გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებას წარმოადგენს დადგინდეს ნ----- შ-----ის სახელზე ჯერ კიდევ 2006 წელს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. სწორედ საქმის გარემოებების სათანადოდ დადგენის მიზნით, კერძოდ, სარეგისტრაციო მოთხოვნილი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისთვის, თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 აპრილის №----- განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეზე №----- დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა.

4.4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სასამართლო სხდომაზე მოწვეული ექსპერტების ი----- ი-----ის და ვ----- ლ-----ის განმარტებაზე. ექსპერტებმა აღნიშნეს, რომ საქმეში არსებული დოკუმენტაციით, მათ შორის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №587 აქტით ვერ დგინდება სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (მათ შორის გზებთან მიმართებით) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები. ს----- დადგენილებით ნაკვეთ „ა-----ში“ განაწილებული მიწის ნაკვეთის გეგმასთან დაკავშირებით, ექსპერტებმა მიუთითეს, რომ აღნიშნულ გეგმაზე არ არის დატანილი ინფორმაცია, რომლითაც შესაძლებელი იქნება მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების იდენტიფიცირება. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ ნუმერაციას, ექსპერტებმა განმარტეს, რომ აღნიშნული ნუმერაცია არ უკავშირდება მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმაში მითითებულ ნუმერაციას და საჭიროა დამატებითი დოკუმენტაცია. ზემოხსენებულმა ექსპერტებმა მიიჩნიეს, საქმეში არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე შეუძლებელია სარეგისტრაციო მოთხოვნილი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება - მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა.

4.5. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 30 ივნისის №ბს-1635-1589(კ-08) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „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 გამომდინარე 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. საქმის გარემოებების გამორკვევა და ფაქტების დადგენა მართლმსაჯულების უპირველეს ამოცანას წარმოადგენს, სწორედ დადგენილი ფაქტების საფუძველზე ხდება ნორმათა შეფარდება.

4.6. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, განსახილველ შემთხვევაში 2006 წლის 05 აპრილის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (უძრავი ქონების ს-----ი), 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №587 აქტით და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით შეუძლებელია ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, მისი მდებარეობის დადგენა, რაც ასევე დასტურდება ექსპერტთა განმარტებებით.

4.7. ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ აღნიშნა, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ვერ დგინდება მოსარჩელის უფლების დამდგენ (მიღება-ჩაბარების აქტი) დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, არ დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მესამე პირებზე განხორციელებული საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციებით მოსარჩელეს მიაღმა პირდაპირი და უშუალო ზიანი, ანუ მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამიტომ სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

4.8. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი განსაზღვრულია საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში. ხსენებული მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის,

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

4.9. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე და 185-ე მუხლებზე დაყრდნობით განმარტა, კანონმდებლის ნება, რომ დაინტერესებულმა პირმა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა გაასაჩივროს სასამართლოს წესით, რაც განხორციელდა მოსარჩელის მიერ. იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოდგენდა მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (11.04.2008), №----- (09.06.2008), №----- (05.08.2014) და №----- (06.08.2014) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, სასამართლომ მართებულად მიიჩნია მოპასუხის განმარტება მასზედ, რომ ხსენებული მოთხოვნა სასამართლოს განსჯად საკითხს განეკუთვნებოდა, ვინაიდან რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სასამართლოს მსჯელობა არ უნდა იქნეს გაგებული იმგვარად, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით მოკლებულია შესაძლებლობას უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი, თუმცა ხსენებული არ გულისხმობს დაინტერესებული პირის უფლების რეალიზებას კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციების გვერდის ავლით, მაშინ როდესაც, დაინტერესებულ პირს ეძლევა შესაძლებლობა დაიცვას მისი ინტერესები სასამართლოსათვის მიმართვის გზით, რაც მოსარჩელემ განსახილველ შემთხვევაში განახორციელა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.10. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული კანონის დარღვევას, შესაბამისად, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 აპრილის №-----, 2008 წლის 09 ივნისის №-----, 2014 წლის 05 აგვისტოს №-----, 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

5. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის

თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მითითებული ნორმის საფუძველზე და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მიიჩნია რომ უნდა გაუქმდეს თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 20 თებერვლის №----- განჩინებით სარჩელის უზრუნველსაყოფად მიღებული ღონისძიება - მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და იმავე სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ა----- ს-----ის (0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი); შპს „ს-----ის“ (ID ნომერი: 2-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი, საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი) და ნ----- წ-----ის (0-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით: №7-----, მისამართი: ქ-----ი) უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის თაობაზე ნებისმიერი ცვლილების რეგისტრაციის (მათ შორის: გასხვისების, უფლებრივად დატვირთვის, მიწის ნაკვეთების დაყოფის, სამართლებრივი რეჟიმის შეცვლის და ა.შ) აკრძალვის შესახებ.

6. თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ---- შ-----ის წარმომადგენელმა; წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

6.1. აპელანტის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი სასამართლოს მხრიდან გახდა ის გარემოება, რომ რადგან პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ არ მომხდარა დაზუსტებული ნახაზის რეგისტრაცია, ვერ დგინდება მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ კანონიერია ნ---- შ-----ის მიწის ნაკვეთზე მესამე პირების საკუთრების რეგისტრაცია.

6.2. აპელანტი მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებითა და განმარტებით, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა

უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. პირველადი რეგისტრაცია ნ--- შ-----ის სახელზე განხორციელდა, რასაც ადასტურებს სარეგისტრაციო მოწმობა. მხოლოდ ამის შემდეგ მოხდა მესამე პირებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც სასამართლოს მიერ უყურადღებოდ იქნა დატოვებული. ადმინისტრაციულმა ორგანომ შპს „ა-----ს“ უძრავი ქონება საკუთრებაში დაურეგისტრირა ისე, რომ სათანადოდ არ შეისწავლა და არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები; ანუ გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად იწვევს ამ ადმინისტრაციული აქტის ბათილობას. საჯარო რეესტრს უფლება არ ჰქონდა შპს „ა-----ისთვის“, რომელმაც საკუთრება მხოლოდ 2008 წელს მიიღო, დაერეგისტრირებინა ის ქონება, რომელიც 2006 წელს უკვე დარეგისტრირებული იყო ნ--- შ-----ის პირად საკუთრებად (მიწის სარეგისტრაციო #7-----).

6.3. სააპელაციო საჩივრის ავტორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრმა თავისი გადაწყვეტილებით #8----- (11.04.2008) მოსარჩელეს საკუთრება წაართვა და დაურეგისტრირა შპს-ს, რაც ყოვლად დაუშვებელია და უხეშად, გაუმართებლად ხელყოფს მოქალაქის კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას. აპელანტის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო, შპს „ა-----ის“ მიერ მიმართვის გაკეთების შემდეგ, სრულყოფილად და დეტალურად შეესწავლა უძრავი ქონების უფლებადამდგენი დოკუმენტები, გამოეკვლინა, ხომ არ იყო ეს ქონება უკვე სხვა პირის საკუთრებაში და მხოლოდ მას შემდეგ განეხორციელებინა შპს-ზე ქონების რეგისტრაცია.

6.4. აპელანტის მითითებით, თუკი საჯარო რეესტრმა 2014 წელს ნ--- შ-----ეს უარი უთხრა მის მიერ 2006 წელს უკვე საკუთრებად რეგისტრირებული ქონების ამონაწერის განახლებასა და ფართობის დაზუსტებაზე იმ მოტივით, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი სხვა სამი მიწის ნაკვეთზე ახდენდა გადაფარვას, 2008 წელს რატომ არ განახორციელა მსგავსი სამართლებრივი რევიზია უძრავ ქონებაზე და შპს-ს არ განუცხადა რეგისტრაციაზე უარი იგივე მოტივით, ე.ი. იმ მოტივით, რომ ქონებას უკვე ყავდა მესაკუთრე და მოცემულ ქონებას სხვა პირი ვეღარ დაირეგისტრირებდა?! აპელანტის მოსაზრებით, სახეზეა სამსახურებრივი გულგრილობა და საქმისადმი ზერელე დამოკიდებულება, რომლის შედეგად, მოქალაქე ნ--- შ-----ეს დღესაც საკუთრებაში უფიქსირდება უძრავი ქონება, თუმცა, თავის მხრივ, ამ ქონებაზე სხვა სამი მიწის ნაკვეთის გადაფარვაა და ნ--- შ-----ის ქონება რეალურად სხვა სუბიექტებს აქვთ განაწილებული. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ დღესაც ნ--- შ-----ე ისევე მართავს და განკარგავს თავის ქონებას, როგორც ამას 1990 წლიდან მოყოლებული ახორციელებდა და მას

ზემოაღნიშნული სამი მიწის ნაკვეთის არც ერთი მფლობელი არ სთხოვს შემოღობილის გახსნას და საკუთრებით სარგებლობას; უფრო მეტიც, საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტების მოპოვებამდე ნ---- შ-----ეს ეჭვიც კი არ ჰქონდა, რომ მისი მიწის ნაკვეთი სხვა პირებზე იყო გადანაწილებული, ვინაიდან მას ეს ქონება არა მარტო დარეგისტრირებული ჰქონდა, არამედ მუდმივად, უწყვეტად ფლობდა და სარგებლობდა კიდევ.

6.5. აპელანტის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტები აპელანტს აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს და ზღუდავს მის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, რაც გამოიხატება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული და დაცული სამართლებრივი სიკეთის - საკუთრების უფლების უხეშად ხელყოფაში. აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია კანონმდებლობის მოთხოვნა, მან არად ჩააგდო კანონის მოთხოვნა, რის გამოც დარღვეულია ინდაქტის მატერიალური კანონიერება. ასევე, მომდევნო წინაპირობას წარმოადგენს, რომ დაცული უნდა იყოს საქმის სრულად და ყოველმხრივად გამოკვლევის პრინციპი. სზაკ-ის 96-ე მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აღნიშნული პრინციპიც დარღვეულია, შესაბამისად დარღვეულია მატერიალური კანონიერებაც, რაც ინდაქტის აბსოლუტურ უკანონობას გულისხმობს.

6.6. სააპელაციო საჩივარში ასევე მითითებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 8 ოქტომბრის (Nბს-259-255(კ-15)) და 28.02.2013 წლის გადაწყვეტილებებზე (საქმე #ბს-367-363(კ-12)) აპელანტის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ გამოიკვლია იგი სრულყოფილად, რითაც დააღვია სზაკ-ის 96-ე მუხლის მოთხოვნა, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მიიჩნევს, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

7. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შეფასების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ---- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ

შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

8. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით თავდაპირველად ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

8.1. ნ---- შ-----ემ 2006 წლის 05 აპრილს №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №587 აქტი. (ტ. 1. ს.ფ. 304, 306-307).

8.2. მიწის (უძრავი ქონების) 2006 წლის 05 აპრილის სააღრიცხვო ბარათიდან ირკვევა, რომ უძრავი ქონების, ს-----ი, მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ---- შ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1998 წლის დეკემბრის მიღება-ჩაბარების №587 აქტი.(ტ.1. ს.ფ. 302-303).

8.3. მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2008 წლის 14 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონების, ს-----

კვ.მ. მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ა-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია თ-----ს საკრებულოს მიერ 2008 წლის 28 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №292 (დამოწმებული ნოტარიუს ნ----- მიერ, რეესტრში რეგისტრაციის №----- წ.). აღნიშნული უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით.(ტ. I. ს.ფ. 26, 123-124 ;156-157).

8.4. ნ----- წ-----მა 2008 წლის 03 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თ-----, ა-----ის დასახლება (ზონა: მ-----). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა შპს „ა-----სა“ და ნ----- წ-----ს შორის გაფორმებული 2008 წლის 03 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (უძრავი ქონება მიწის ნაკვეთი მდებარე: თ-----, ა-----ის დასახლება; მთელი უძრავი ქონების მახასიათებელია: სარეგისტრაციო ზონა - მ-----, უფლება - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 25681,6 კვ.მ.).(ტ. I. ს.ფ. 152-155).

8.5. საჯარო რეესტრიდან 2008 წლის 09 ივნისის ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ზონა - მ-----

მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 03/06/2008, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 09 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით.(ტ. I. ს.ფ. 77, 150).

8.6. ნ----- წ-----მა 2011 წლის 22 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თ-----, ა-----ი 6000 კვ/მ (ზონა: მ-----). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.(ტ. I. ს.ფ. 166-174).

8.7. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 25 ნოემბერს განხორციელდა საკადასტრო ერთეულის: 7----- დაყოფა სამ საკადასტრო ერთეულად: 7-----, 7-----, 7-----.(ტ. I. ს.ფ. 109-111).

8.8. საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის პირველი დეკემბრის ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონების (7-----), სარეგისტრაციო ზონა - მ-----, კოდი - 7-----,

მესაკუთრეს წარმოადგენს ა-----ი ს-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 25.11.2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო).(ტ. I. ს.ფ. 204-205).

8.9. ა----- ს-----მა 2012 წლის 30 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე (საკადასტრო კოდი - 7-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 09 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ა----- ს-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----; 7-----, 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენდა ა-----ი ს-----ი.(ტ.ი. ს.ფ. 376, 411-412, 447-477).

8.10. საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 05 აგვისტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით - 7----- (სარეგისტრაციო ზონა - მ-----

----- კვ.მ) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ს-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 21.07.2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 05 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით.

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 06 აგვისტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი - 7----- (სარეგისტრაციო ზონა - მ-----, დაზუსტებული ფართობი: 5----- კვ.მ) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ს-----ი“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 21.07.2014, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით.(ტ.ი. ს.ფ. 217-219, 229-231).

8.11. ნ---- მ-----ემ 2014 წლის 14 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: მ-----, გ----- (ზონა: მ-----). სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით.(ტ.ი. ს.ფ. 298-300).

8.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 მაისის №----- „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სარეგისტრაციო სამსახურმა მიუთითა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული

ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. (ტ.ი. ს.ფ. 296).

8.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით, ნ---- შ-----ის 2014 წლის 14 მაისის განცხადებასთან დაკავშირებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.(ტ.ი. ს.ფ. 295).

8.14. ნ---- შ-----ემ 2014 წლის 16 ივლისს №----- საჩივრით მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 19 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 14 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების თანახმად, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით დგინდებოდა, რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, კერძოდ უძრავ ნივთებზე საკადასტრო კოდით 7-----, 7----- და 7-----.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით ნ---- შ-----ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 16 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე 2014 წლის 19 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში; ნ---- შ-----ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 16 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში.(ტ.ი. ს.ფ. 245-247).

8.15. ნ----- წ-----მა 2014 წლის 04 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე, მდებარე: ქალაქი თ-----, გ-----, ა-----ი (ზონა: მ-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 04 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით ნ----- წ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 04 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით 7----- მესაკუთრეს

წარმოადგენს ნ----- წ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დ-----
-----).

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 04 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დ-----
-----).

საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 04 დეკემბრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით 7----- მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- წ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (დ-----
-----). (ტ. II. ს.ფ. 43-52).

8.16. ნ----- შ-----ემ 2014 წლის 09 ოქტომბერს №191753/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (11.04.2008), №----- (09.06.2008), №----- (05.08.2014) და №----- (06.08.2014) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით ნ----- შ-----ეს უარი ეთქვა 2014 წლის 09 ოქტომბერის №191753/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე. (ტ. I. ს.ფ. 232-236, 265-267).

8.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 ნოემბრის №303710 წერილის თანახმად, ქალაქ თ-----ს მცხოვრებთათვის მ-----ის რაიონის გ-----ს საზოგადო მეურნეობიდან ნაკვეთ „ა-----ში“ გამოყოფილი საკარმიდამო ნაკვეთების გეგმაზე თანდართული სია, რომელიც ასახავს ნაკვეთების ნუმერაციის მიხედვით მესაკუთრეების ვინაობას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში გეგმა თანდართული სიით დაცული არ არის, თუმცა დაცულია ა-----ის სია.

8.18. თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 აპრილის №----- განჩინებით, ადმინისტრაციულ საქმეზე №----- -- დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა.

სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 30 დეკემბრის №5007237216 წერილის თანახმად, ექსპერტები - ი----- ი----- და ვ----- ლ----- იმყოფებოდნენ ადგილზე, სადაც მოხდა საკვლევი ტერიტორიის ადგილზე ვიზუალური დათვალიერება, რის შედეგად დადგინდა,

რომ განჩინებაში დასმულ კითხვაზე პასუხის გასაცემად საჭირო იყო წარმოდგენილი ყოფილიყო საქმის მასალებში არსებული (გ. 2; ს.ფ. 255) განაწილების გეგმაზე თანდართული სია, რომელიც ასახავს ნაკვეთების ნუმერაციის მიხედვით მესაკუთრეების ვინაობას. აღნიშნული წერილით, განჩინებაში დასმულ კითხვებზე სრულფასოვანი პასუხის გაცემის შეუძლებლობის გამო, საქმე შეუსრულებლად დაუბრუნდა თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.(გ. II. ს.ფ. 334-338), (გ. III. ს.ფ. 3).

9.1. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ დამატებითი N 1 ოქმის პირველი მუხლით. 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.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენის საფუძველი 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. იმავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი 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.

9.2. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში, 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.

9.3. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე,

პირი, რომელიც მიაღწევს ამ უფლების რეგისტრაციას, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უძრავ ქონებაზე 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. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი იმავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

9.4. სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვა და შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი საკუთრების უფლება, კერძოდ, მესამე პირებზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები.

9.5. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დადგენილი ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებებით ირკვევა, აპელანტ ნ---- შ-----ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 1998 წლის დეკემბერში გაცემული № 587 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, რომლის საფუძველიც გახდა სოფ. გ-----ს საკრებულოს 1----- დადგენილება და 2006 წლის 05 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების შესახებ).

9.6. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა და მისი გაცემის წესი განისაზღვრა „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N 503 დადგენილებით, რომლის მე-2 მუხლისა და ამ დადგენილებით დამტკიცებული „მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმის“ თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი სხვა

საბუთებთან ერთად წარმოადგენდა ძირითად დოკუმენტს მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის მოქალაქეზე გადასაცემად. ასევე, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის #327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველს სწორედ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა.

9.7. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან პრაქტიკაზე (საქმე N ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება), სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ**“მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე** აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. 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”.

9.8. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის პირველი პუნქტი და მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტი უშვებს უძრავ ქონებაზე დაუზუსტებელი სახით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობის შესაძლებლობას.

9.9. სააპელაციო პალატა გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში,

ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს- 593-588(კ-ს)).

9.10. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ნ--- შ-----ეს უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით; საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ნ--- შ-----ის სახელობე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი ძალაშია და დღესაც მოქმედებს. სააპელაციო პალატა ასევე ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო არ არის პასუხისმგებელი წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა პასუხისმგებელია მასთან დაცული ინფორმაციისა და რეგისტრირებული მონაცემთა დაცვაზე და მათ ნამდვილობაზე; მარეგისტრირებულს ორგანოს ეკრძალება განახორციელოს იმგვარი რეგისტრაცია, რომ უკვე რეგისტრირებული უფლებები დარჩეს აბსტრაქტული სახით მხოლოდ დოკუმენტზე რეგისტრირებული; ხოლო ფაქტობრივი რეალობა შეიცვალოს და საკუთრების ობიექტზე უფლება რეალურად გადაეცეს სხვა პირს. უპირველესად მარეგისტრირებული ორგანო წარმოადგენს მასთან რეგისტრირებულ მონაცემთა უტყუარობისა და დაცვის გარანტს, მესაკუთრეებად რეგისტრირებულ სუბიექტებს უნდა გააჩნდეთ იმის ნდობა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო არ დაუშვებს მათი უფლებების ხელყოფას სხვა მესამე პირთა სასარგებლოდ.

9.11. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ აპელანტი ნ--- შ-----ის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს გ-----, „ა-----ში“ დაუზუსტებელი ფართობი გააჩნია და მის უფლების დამდგენ დოკუმენტში, მიწის ნაკვეთის № 587 მიღება-ჩაბარების აქტში არ არის მითითებული სამეზობლო წრე, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ზომები, თუმცა **ადმინისტრაციული ორგანო მესამე პირების სახელობე ქონების აღრიცხვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ვალდებული იყო მოეხდინა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევა. მარეგისტრირებულ ორგანოს უნდა**

განესაზღვრა აპელანტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა, დაედგინა 2006 წლის მდგომარეობით, კონკრეტულად რა ტერიტორია დარეგისტრირდა ნ--- შ-----ის საკუთრებად და მოიცავდა (ფარავდა) თუ არა ნ--- შ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული ტერიტორია შპს „ა-----ის“, შპს „ს-----ის“, ა----- ს-----ისა და ნ----- წ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებს, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავი ქონების მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია კონკრეტული მიწის ნაკვეთების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია ნ--- შ-----ის მიღება - ჩაბარების აქტთან, ამონაწერთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, ასევე გამოერკვია ნ. შ-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერების არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ სადავო ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხულ იქნა საჯარო რეესტრში, ამდენად მარეგისტრირებელ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

9.12. სააპელაციო პალატა აქვე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ ნ--- შ-----ის სადავო მიწის ნაკვეთით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულ იქნა სააპელაციო სასამართლოში მხარეთა მიერ გაკეთებული ახსნა - განმარტებებით; გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია შპს „ს-----ა“ და ა----- ს-----ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში შეტანილი სარჩელის ასლი მოპასუხეების ნ--- შ-----ის, ტ----- ნ-----ის და ი----- ა-----ის მიმართ სამოქალაქო საქმეზე, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით; წარმოდგენილ სარჩელში ა----- ს-----ი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ შპს „ს-----“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობასა და სარგებლობას 1990 წლიდან ახორციელებს ნ--- შ-----ე. ყოველივე აღნიშნული გარემოებები კი ცხადყოფს, რომ სადავო საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით,

მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა უზრუნველყო დაინტერესებულ პირთა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა და მათთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა, ხოლო მიწის ნაკვეთებს შორის პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპის გათვალისწინებით დაედგინა, თუ ვის გააჩნია სადავო უძრავ ქონებაზე უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი და მას შემდეგ მოეხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

10.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოებისას არ იყო დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით; ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (რაც გულისხმობს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის და სხვა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ინფორმაციის მოპოვების ერთობლიობას), რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სახეზეა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობა; ამ ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რის გამოც არსებობს ნ. შ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

10.2. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-

4 ნაწილით განსაზღვრული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. სწორედ ამიტომ სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ თ-----ს საქალაქო სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი იმ პირობებში, როდესაც სრულად შესწავლილი, გამოკვლეული და დადგენილი არ არის საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას, რის გამოც სადავო საკითხი დამატებით კვლევასა და შეფასებას საჭიროებს.

11. სააპელაციო პალატა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის 2-ე ნაწილის შესაბამისად განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც; შესაბამისად, ნ---- შ-----ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ნ---- შ-----ის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ნ---- შ-----ის სააპელაციო საჩივარი.
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ნ---- შ-----ის სარჩელი; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 აპრილის №----- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 09 ივნისის №----- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 05 აგვისტოს №-----

გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

4. ნ---- შ-----ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება დაეკისროს მოპასუხე მხარეს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს, ნ---- შ-----ის სასარგებლოდ.
5. სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თ-----, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თ-----ს სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თ-----, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

მარიამ ცისკაძე