

საქმე № 140310018002362040

საქმე №3/61-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18 აპრილი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ნინო გერგაული
სხდომის მდივანი - ნინო არაბული

მოსარჩელე: მ----- ზ-----ი

წარმომადგენელი: ზ----- ჟ-----ე

მოპასუხეები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ი-----ი

მესამე პირი: ი---- ს-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დამატებითი დოკუმენტის მოძიების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 18 დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2018 წლის 04 იანვრის №882017773269-17 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2018 წლის 04 იანვრის №882017773269-18 გადაწყვეტილების, ი---- ს-----ის საკუთრებაში არსებული 6-0-4-3-- და 6-0-4-3-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების რეგისტრაციის შესახებ 2016 წლის 13 იანვრის №882016013754 და 2016 წლის 27 ივლისის

№882016449498-06 გადაწყვეტილებების მ----- ზ-----ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო მონაცემების ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის №85462 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სადავო უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მ----- ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

1. მოსარჩელეს პოზიცია

2017 წლის 24 აგვისტოს მ----- ზ-----მა მიმართა რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №882017773269 განცხადებით და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქ.კასპი, ს-----ის ქ.№, (ზონა: კასპი, სექტორი:კასპი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის (შემდგომში მარეგისტრირებელი ორგანო) 2017 წლის 31 აგვისტოს №882017773269-03 და 05 სექტემბრის №882017773269-05 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3-- მესაკუთრე ი---- ს-----ი) შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ცხადია, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 05 სექტემბრის გადაწყვეტილება შეიძლება გაესაჩივრებინა განმცხადებელს 30 დღის ვადაში, ანუ 05 ოქტომბრის ჩათვლით. მითითებული გადაწყვეტილების ვადის გასვლამდე, 2017 წლის 04 ოქტომბრის №882017773269-06 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და იმავე დღეს მიიღო ახალი გადაწყვეტილება(№882017773269-07), რომლითაც დაინტერესებულ პირს, მ----- ზ-----ს განუმარტა, რომ თუ ის ეთანხმება იმ მიწის ნაკვეთების (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3-- მესაკუთრე ი---- ს-----ი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობასა და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში (2017 წლის 03 ნოემბრის ჩათვლით) უფლებამოსილია წარმოადგინოს ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ.

2017 წლის 01 ნოემბერს, მ----- ზ-----ის წარმომადგენელმა ზ----- ჟ-----ემ

განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომლითაც არ დაეთანხმა ი--- ს-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3--) კონფიგურაციასა და მდებარეობას. შესაბამისად, იმავე განცხადებით დადასტურდა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. განცხადებაში დასაბუთებული იყო, თუ რატომ არ ეთანხმებოდა წარმომადგენელი ი--- ს-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციასა და მდებარეობას. კერძოდ: 6-0-4-3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი №539, დამოწმების თარიღი 20/12/1998 წ. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის უკანა მხარეს არის მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, სადაც მითითებულია მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეები და ნაკვეთის სიგრძეებისა და სიგანეების ზომები მეტრებში. ი--- ს-----მა საჯარო რეესტრში წარადგინდა აზომვითი ნახაზები, რომლებიც არ ემთხვევა მიღება/ჩაბარების აქტზე დატანილი ნახაზის კონფიგურაციასა და მდებარეობას. ნათელია, რომ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია იმდენადაა შებრუნებული, რომ შეცვლილია სიგრძეებისა და სიგანეების ზომები. კერძოდ, მიღება-ჩაბარების აქტზე დატანილი ნახაზის თანახმად ი--- ს-----ის მიწის ნაკვეთის გვერდის ზომა მ----- ზ-----ის მომიჯნავე მხარეს არის 19.0 მეტრი, მოპირდაპირე, ანუ მ-----ის მხარეს არის 17.0 მეტრი, ხოლო დანარჩენი ორი გვერდიდან - გზის მხარეს არის 14,5 მეტრი და ჰიგიენის სახლის მხარეს არის 13.5 მეტრი. ი--- ს-----ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ზომები ზ-----ის და მ-----ის მხარეს 19.0 და 17.0 მეტრის ნაცვლად არის 14.0 მეტრი, ხოლო გზის და ჰიგიენის სახლის მომიჯნავე გვერდების ზომები არის 22.0 მეტრი. ფაქტობრივად, ი--- ს-----მა შეცვალა მიწის ნაკვეთის სიგრძეები და სიგანეები იმგვარად, რომ ნაკვეთის გრძელი მხარე გადაიტანა ზ-----ისა და მ-----ს შორის, 22.0 მეტრის სიგრძე დაიცვა მ-----ის მხარეს და შესაბამისად, ზედმეტი სიგრძე 7,5 მეტრი გადავიდა ზ-----ის მიწის ნაკვეთში. ცხადია, ავტომატურად შეიცვალა გზისა და ჰიგიენის სახლს შორის ი--- ს-----ის მიწის ნაკვეთის ზომები, იმგავრად, რომ 19.0 და 17.0 მეტრების ნაცვლად გახდა 14.0 მეტრი. ეს ზომა აღებულია გზის მიჯნიდან და შესაბამისად, ჰიგიენის სახლის მიჯნას დაცილდა ზ-----ის მხარეს 5.0 და მ-----ის მხარეს 3.0 მეტრით. ი--- ს-----ის მიწის ნაკვეთსა და ჰიგიენის სახლის მიწის ნაკვეთს შორის გაჩნდა ცარიელი ადგილი, რაც ი--- ს-----მა 2016 წელს დაიკანონა, როგორც საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

2017 წლის 01 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 03 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მედიატორ ნოტარიუსად აირჩია რ--- ზ-----იანი. მედიაციაზე არ გამოცხადდა ი--- ს-----ი.

მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 18 დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილებით კვლავ მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიება. ამავე გადაწყვეტილებით მისი გასაჩივრების ვადა განსაზღვრულია 30

დღით.

2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადის გასვლამდე 13 დღით ადრე, 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-17 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და იმავე დღეს, 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-18 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა დამატებითი დოკუმენტის მოძიების მიმდინარეობის(შეჩერების) შესახებ 2017 წლის 18 დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2018 წლის 04 იანვარის №882017773269-17 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 04 იანვარის №882017773269-18 გადაწყვეტილება, რომლებიც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 19 თებერვლის №.85462 გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა.

აღნიშნული გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის №.85462 გადაწყვეტილება არის უკანონო და დაუსაბუთებელი, რომელთა გამოც ილახება მ----- ზ-----ის უფლებები და ინტერესები.

2. მოპასუხის და მესამე პირების პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა არც ერთ სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომელთა ბათილად ცნობასაც ითხოვს მოსარჩელე, კანონიერია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი, ასევე არ არსებობს სადავო მიწის ნაკვეთის მ----- ზ-----ის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ 2016 წლის 13 იანვარს ი---- ს-----მა №882016013754 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა კასპში, ს-----ის ქ.№3-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 302. კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ 6-0-9-2--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და ი---- გ-----ის ძე ს-----ის სახელზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული №539 მიღება-ჩაბარების აქტი. 2016 წლის 28 იანვარს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016013754-20 გადაწყვეტილება და ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ი---- ს-----ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთს კი მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 6-0-4-3-. 2016 წლის 18 ივლისს ი---- ს-----მა №882016449498 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა კასპში, ს-----ის ქ.№6ა-ში მდებარე 214. კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო

აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და კასპის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ივლისს გაცემული №13 საკუთრების უფლების მოწმობა. 2016 წლის 27 ივლისს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016449498-06 გადაწყვეტილება და ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე(6-.0-.4-.3--) დარეგისტრირდა ი---- ს-----ის საკუთრების უფლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება;

სზაკ-ის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან

შეწყვეტის საფუძვლები.

სზაკ-ის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11¹ მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი. ამავდროულად მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

სზაკ-ის 60¹ მუხლიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო, ხოლო თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქმის განხილვის შედეგად ირკვევა, რომ სადავო აღმჭურველი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და საკუთრების მოწმობის საფუძველზე. ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად, მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლებიც წარმოადგენს კანონიერ და ლეგიტიმურ აქტებს და არ არსებობს მათი გაუქმების ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთან, სანამ ძალაშია უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზეც განცხორცილედა რეგისტრაციები, ძალაშია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

სასარჩელო მოთხოვნებს წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017773269-16, სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ №882017773269-17, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017773269-18 გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 19 თებერვლის №85462 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. საქმის განხილვის შედეგად დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2017 წლის 24 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისში მ-----ზ-----მა(პ/ნ 2-----) წარადგინდა №882017773269 განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ქალაქ კასპში, ს-----ის ქუჩაზე მდებარე 900 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე, რისთვისაც დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, 1998 წლის 21 მარტს გაცემული მიწის ნაკვეთის №487 მიღება-ჩაბარების აქტი.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 31 აგვისტოს და 05 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017773269-03 და №882017773269-05 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ №882017773269 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 6-0-4-3-- და 6-0-4-3-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, რის გამოც დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

2017 წლის 04 ოქტომბერს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017773269-07 გადაწყვეტილება, რომელშიც კიდევ ერთხელ იქნა მითითებული სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების ზედდების შესახებ, ამავე გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ თუ იგი ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთების (ს/კ 6-0-4-3-- და 6-0-4-3--) კონფიგურაციებს და მდებარეობებს, რომლებთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობებს, დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ იქნებოდა მხარეების მიერ

შერჩეული მედიატორი/მედიატორ ნორტარიუსი, მედიატორი/მედიატორ ნორტარიუსს აირჩევდა სააგენტო.

შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 03 ნოემბერს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ №882017773269-09 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს ეცნობა, რომ კანონით დადგენილი წესით, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნორტარიუსი რ--- ზ-----იანი.(მედიატორი ნორტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2017 წლის 18 ნოემბერს 13:00-14:00 საათზე, მისამართზე:ქ.კასპი, კ-----ას ქ.№4). 2017 წლის 25 ნოემბერს მედიატორმა ნორტარიუსმა რ--- ზ-----იანმა მარეგისტრირებელ ორგანოს აცნობა, რომ 2017 წლის 18 ნოემბერს ჩანიშნულ მედიაციაზე, მხარეები არ გამოცხადდნენ სრულად, რის გამოც მედიაციის პროცესი შეწყდა.

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2017 წლის 30 ნოემბერს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017773269-13 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისთვის მის მიერ დამატებით წარსადგენი იყო უძრავი ნივთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული გარემოების თაობაზე, განმცხადებელს განმეორებით განემარტა 2017 წლის 18 დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილებით.

შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა 2018 წლის 04 იანვრის №882017773269-17 გადაწყვეტილებით განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017773269-18(04.01.2018) გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები არის კანონიერი და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობისა და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

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

სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების

შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ამავე კანონის, მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

ამავე კანონის, მე-5¹ მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი

გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სზაკ-ის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება ხელახლა.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017773269-16 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017773269-18 გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში აღმოჩნდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ხოლო დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოდგენილი და ჩანიშნული სანოტარო მედიაციებიც შეწყდა მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო, შესაბამისად, ლეგიტიმურად იქნა მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

უზენაესი სასამართლოს განმარტებით: „საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 აგვისტოს გადაწყვეტილება არ არის უშუალო სამართლებრივი შედეგის გამომწვევი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და თავისი არსით არის შუალედური აქტი“(საქმე №ბს-5-4(კ-17).

სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ №882017773269-17 გადაწყვეტილება წარმოადგენს შუალედურ აქტს, რომელიც კერანაირი სამართლებრივი შედეგის მომტანი ვერ იქნება მოსარჩელისათვის, შესაბამისად, მას არ გააჩნია აღნიშნული აქტის გასაჩირვების იურიდიული ინტერესი. ამასთან, სარჩელის მოთხოვნების ამ ნაწილში საქმისწარმოება უნდა შეწყდეს იურიდიული ინტერესის არარსებობის გამო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, კანონიერია სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017773269-16 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017773269-18 გადაწყვეტილებები და არ არსებობდა მათი გაუქმების არანაირი სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, კანონიერად იქნა მიღებული ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 29 თებერვლის №85462 გადაწყვეტილება. შესაბამისად, არ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი და სადავო უძრავ ნივთზე მისი რეგისტრაციის ლეგიტიმური საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირი, ი---- ს-----ი არ დაეთანხმა მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნებს და განმარტა, რომ როდესაც საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინა ნახაზი, რითაც დაირეგისტრირა მიწის ნაკვეთი, რეგისტრაცია მოხდა სწორად.

სახლის უკან გაკეთებულია მანქანის გზა, რომელიც ი---- ს-----ის ხარჯებით გაკეთდა და სახლის წინ აქვს სამი მეასედი მიწის ნაკვეთი, რისი დამადასტურებელი საბუთიც აქვს.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2016 წლის 13 იანვარს ი---- ს-----მა №882016013754 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა კასპში, ს-----ის ქ.№3-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 302. კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ 6-0-9-2--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და ი---- გ-----ის ძე ს-----ის სახელზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული №539 მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2016 წლის 13 იანვრის განცხადების მიღების ბარათი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №539;

4.2 2016 წლის 28 იანვარს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016013754-20 გადაწყვეტილება და ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ი---- ს-----ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთს კი მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 6-0-4-3--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 იანვრის №882016013754-20 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

4.3. 2016 წლის 18 ივლისს ი---- ს-----მა №882016449498 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა კასპში, ს-----ის ქ.№6ა-ში მდებარე 214. კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და კასპის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ივლისს გაცემული №13 საკუთრების უფლების მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2016 წლის 18 ივლისის განცხადების მიღების ბარათი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების მოწმობა №13;

4.4 2016 წლის 27 ივლისს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016449498-06 გადაწყვეტილება და ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე(6-0-4-3--) დარეგისტრირდა ი---- ს-----ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ივლისს №882016449498-06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

4.5. მ----- ზ-----მა 2017 წლის 24 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №882017773269 განცხადებით და მოითხოვა

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქ.კასპი, ს-----ის ქ.№, (ზონა: კასპი, სექტორი:კასპი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 24 აგვისტოს №882017773269 განცხადების მიღების ბარათი;

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის (შემდეგში მარეგისტრირებული ორგანო) 2017 წლის 31 აგვისტოს №882017773269-03 და 05 სექტემბრის №882017773269-05 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3-- მესაკუთრე ი---- ს----- -ი) შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 31 აგვისტოს №882017773269-03 და 05 სექტემბრის №882017773269-05 გადაწყვეტილებები;

4.7. მითითებული გადაწყვეტილების ვადის გასვლამდე, 2017 წლის 04 ოქტომბრის №882017773269-06 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და იმავე დღეს მიიღო ახალი გადაწყვეტილება(№882017773269-07), რომლითაც დაინტერესებულ პირს, მ----- ზ-----ს განუმარტა, რომ თუ ის ეთანხმება იმ მიწის ნაკვეთების (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3-- მესაკუთრე ი---- ს-----ი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობასა და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში(2017 წლის 03 ნოემბრის ჩათვლით) უფლებამოსილია წარმოადგინოს ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 04 ოქტომბრის №882017773269-06 და №882017773269-07 გადაწყვეტილებები;

4.8. 2017 წლის 01 ნოემბერს, მ----- ზ-----ის წარმომადგენელმა ზ----- ჟ-----მ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომლითაც არ დაეთანხმა ი---- ს-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3--) კონფიგურაციასა და მდებარეობას. შესაბამისად, იმავე განცხადებით დადასტურდა ინფორმაცია, დავის არსებობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2017 წლის 01

ნომბერის განცხადება;

4.9. 2017 წლის 01 ნომბრის განცხადების საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 03 ნომბრის გადაწყვეტილებით მედიატორ ნოტარიუსად აირჩია რ--- ზ-----იანი. მედიაციაზე არ გამოცხადდა ი---- ს-----ი დაა პროცესი შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2017 წლის 03 ნომბრის გადაწყვეტილება;

4.10. მარეგისტრირებული ორგანოს 2017 წლის 18 დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილებით მიმდინარეობდა დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიება. ამავე გადაწყვეტილებით მისი გასაჩივრების ვადა განსაზღვრულია 30 დღით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2017 წლის 18 დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილება;

4.11. 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-17 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება და იმავე დღეს, 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-18 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-17 და 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-18 გადაწყვეტილებები ;

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 19 თებერვლის №85462 გადაწყვეტილებით ზ.ჟ----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 2018 წლის 19 თებერვლის №85462 გადაწყვეტილება;

4.13. 1998 წლის 21 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №487 თანახმად, მ----- ზ-----ს გადაეცა ქ.კასპში, ს-----ის ქ. №6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ცხრა მეასედი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მოსაზღვრეებიდან მითითებულია: ჩრდილოეთით - გზა; სამხრეთით - ი---- ს-----; აღმოსავლეთით - გზა და დასავლეთით - აბანო;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას: 1998 წლის 21 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №487;

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების

სრულყოფას და ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. ამ კანონის მიზანი მისი მე-2-ე მუხლის თანახმად არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ:

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

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

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

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

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

ხოლო მე-3-ე მუხლი განსაზღვრავს მართლზომიერი მფლობელობის და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს და გარემოებებს.

ლ) მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი – მუნიციპალიტეტის მერი ან საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა.ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი მერიის თანამდებობის პირი ან მოხელე;

მ) საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

ნ) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის

კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

ე) მიწის ნაკვეთი – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე;

რ) მყარი სასაზღვრო მიჯნა – ლობე ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობა, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა;

საქმეზე წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 13 იანვარს ი---- ს-----მა №882016013754 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა კასპში, ს-----ის ქ.№3-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 302. კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 6-0-9-2--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და ი---- გ-----ის ძე ს-----ის სახელზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული №539 მიღება-ჩაბარების აქტი. 2016 წლის 28 იანვარს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016013754-20 გადაწყვეტილება და ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ი---- ს-----ის საკუთრების უფლება, მიწის ნაკვეთს კი მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 6-0-4-3--, ასევე 2016 წლის 18 ივლისს ი---- ს-----მა №882016449498 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა კასპში, ს-----ის ქ.№6ა-ში მდებარე 214. კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და კასპის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ივლისს გაცემული №13 საკუთრების უფლების მოწმობა. 2016 წლის 27 ივლისს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016449498-06 გადაწყვეტილება და ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე(6-0-4-3--) დარეგისტრირდა ი---- ს-----ის საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე დადგენილია, რომ მ----- ზ-----მა 2017 წლის 24 აგვისტოს მიმართა რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №882017773269 განცხადებით და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის

ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქ.კასპი, ს-----ის ქ, (ზონა: კასპი, სექტორი:კასპი). სარეგისტრაციო დოკუმენტების სახით წარადგინა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, განმარტებითი ხასიათის განცხადება, აზომვითი სამუშაოების მომსახურების ხელშეკრულება, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის (შემდეგში მარეგისტრირებული ორგანო) 2017 წლის 31 აგვისტოს №882017773269-03 და 05 სექტემბრის №882017773269-05 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს (ს/კ 6-0-4-3-- და ს/კ 6-0-4-3-- მესაკუთრე ი--- ს-----ი) შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 04 იანვარს №882017773269-18 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

განსახილველ შემთხვევაში უნდა გაირკვეს, უძრავი ქონებაზე ი--- ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას რამდენად სწორად, სრულყოფილად დადგინდა და შეფასდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მონაცემების და სისტემური რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისობა, სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ფორმალურად მიუდგა საკითხს და ამის გამო ყურადღება არ მიექცა არსებით გარემოებას, კერძოდ მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივ მდებარეობას, მათ კონფიგურაციას.

საქმეზე წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, ი--- ს-----ის მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ ს-----ის მიწის ნაკვეთის გვერდის ზომა მ----- ზ-----ის მომიჯნავე მხარეს არის 19.0 მეტრი, მოპირდაპირე, ანუ მ-----ის მხარეს არის 17.0 მეტრი, ხოლო დანარჩენი ორი გვერდიდან - გზის მხარეს არის 14,5 მეტრი და ჰიგიენის სახლის მხარეს არის 13.5 მეტრი. ხოლო მ----- ზ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ მ----- ზ-----ს გადაეცა ქ.კასპში, ს-----ის ქ. №6-ში მდებარე ცხრა მეასედი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - გზა; სამხრეთით - ი--- ს-----; აღმოსავლეთით - გზა და დასავლეთით - აბანო;

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა და არ გამოიკვლია ის გარემოება, ი--- ს-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები შეესაბამებოდა თუ არა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მონაცემებს, ემთხვეოდა თუ არა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია ერთმანეთს,

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ შესაძლებელია საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტსა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართი და მოსაზღვრეები ემთხვეოდეს ერთმანეთს, მაგრამ ასევე მნიშვნელოვანია, მიწის ნაკვეთის ზუსტი კონფიგურაცია, შესაბამისად იქიდან გამომდინარე, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მარეგისტრირებელ ორგანოს ზუსტად უნდა შეეფასებინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის ზუსტი კონფიგურაცია და მხოლოდ ამის შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება;

აქედან გამომდინარე, სასამართლო არ იზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს პოზიციას, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული, აგრეთვე დაინტერესებული პირის წარმოდგენილი დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დასტურდება რეგისტრაციის მცდარი მონაცემით წარმოება. სააგენტოს არ გადაუმოწმებია აღნიშნული მონაცემები, ამიტომ არ შეეძლო დაედგინა მათი უტყუარობა. ამასთან, თავადვე უთითებს, რომ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია, დამატებით ადგილზე გამოეკვლია, ი.ს-----ის და მ.ზ-----ის სახელზე რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრები. ადმინისტრაციული ორგანოს მოვალეობაა სრულყოფილად და დეტალურად შისწავლოს ადმინისტრაციული წარმოებისას აღნიშნული გარემოებების, და მათ შორის ადგილზე გაცნობის და გადამოწმების გზით და მხოლოდ ამის შემდეგ შეაფასოს გარემოებები. გასათვალისწინებელია, ისიც, რომ ამისათვის საჯარო რეესტრს შეუძლია მიმართოს თვითმმართველობის ადგილობრივ, ტერიტორიულ ორგანოს, უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დასადგენად.

რაც შეეხება საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობაზე მითითებას, სასამართლო განმარტავს, ეს უფლება აქვთ, როგორც მესამე პირებს, ასევე მოსარჩელეს. ჯერ უნდა დადგინდეს ნამდვილად აქვს თუ არა საკუთრების უფლება და რა ფარგლებში აქვს ეს უფლება, რათა არ შეილახოს სხვისი უფლება. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეცვალოს ან გააუქმოს საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად წარმოებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები. აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმა აწესრიგებს და დასაშვებად მიიჩნევს, სწორედ იმ გარემოებას, რომ სისტემური რეგისტრაციის მონაცემები შესაძლოა მცდარი იყოს და საჭიროებდეს გადამოწმებას და დაზუსტებას. ეს ვალდებულება

აკისრია მოპასუხეს, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ შეუსრულებია.

7.2. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დაკალება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, საბოლოო ჯამში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციების განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, მ----- ზ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ უძრავ ქონებაზე მ----- ზ-----ის და ი---- ს-----ის საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, უფლებადამდგენი დოკუმენტების მონაცემების სისწორე და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად,

პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავ კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავ კოდექსის 38-39-ე მუხლების შესაბამისად, ამგვარ სარჩელებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 100 ლარია. ზ----- ჟ-----ის მიერ 2018 წლის 19 მარტს მ----- ზ-----ის ადმინისტრაციულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასამართლო ხარჯების ანგარიშში - 100 (ასი) ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით, გადახდეს მ----- ზ-----ის სასარგებლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ზ-----ის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ, მესამე პირი - ი---- ს-----ი, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დამატებითი დოკუმენტის მოძიების მიმდინარეობის (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების) შესახებ 2017 წლის 18

დეკემბრის №882017773269-16 გადაწყვეტილება, სსიპ სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ 2018 წლის 4 იანვრის №882017773269-17 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 4 იანვრის №882017773269-18 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის №85462 გადაწყვეტილება.

3. მ----- ზ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისისთვის მ----- ზ-----ის 2017 წლის 24 აგვისტოს №882017773269 განცხადების საფუძველზე ქ.კასპი, ს----- —ის ქ. (ზონა: კასპი, სექტორი: კასპი) მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ, ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, მ----- ზ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ უძრავ ქონებაზე მ----- ზ-----ის და ი--- ს-----ის საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, უფლებადამდგენი დოკუმენტების მონაცემების სისწორე და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.
5. ზ----- ჟ-----ის მიერ 2018 წლის 19 მარტს მ----- ზ-----ის ადმინისტრაციულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს მ----- ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100(ასი) ლარის გადახდა.
7. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7ა) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

ნინო გერგაული

