

საქმე #1-----

საქმე #3/71-18



თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი:

4 ივლისი, 2019 წელი

ქ.

თეთრიწყარო

მოსამართლე ბადრი ნიპარიშვილი
სხდომის მდივანი ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე - ლ-----

წარმომადგენელი - ი-----, მ-----, კ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - კ-----

მესამე პირი - ნ-----

წარმომადგენელი - რ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
----- გადაწყვეტილება თ-----
მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და
მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე ს----- ნ-----ს
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელის საფუძველი:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----

გადაწყვეტილებით თ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ს----- განხორციელდა ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება ფაქტობრივად არსებული საზღვრების მდებარეობას მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 8----- მიწის ნაკვეთის ს----- მომიჯნავე საზღვრის ნაწილში, კერძოდ ს----- მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვარი გადმოსულია ათწლეულების განმავლობაში ფაქტობრივად არსებული მყარი ღობიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მხარეს, რითაც ირღვევა მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: თ----- მდებარე 1----ვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (-----) სისტემური რეგისტრაციის წესით დარეგისტრირდა ნ----- კომლის საკუთრების უფლება (რეგისტრაციის #-----; თარიღი: 2-----). 2----- სამსახურში წარდგენილ იქნა ნ-----ს #8----- სარეგისტრაციო განცხადება თ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კ-----) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა აღნიშნულ განცხადებას დაურთო: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია, საცხოვრებელი სახლის გეგმა, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, თ----- თემის ტერიტორიული ორგანოს 2----- ცნობა. თ----- სამსახურის მიერ 2-----ს მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ #8-----03 გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ნ-----ს საკუთრების უფლება (ახალი საკადასტრო კ-----, ფართობი: 1-----მ). 2-----ს მდგომარეობით მოქმედებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის

შესახებ“ ინსტრუქცია. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ჟ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამავე კანონის 32-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძველად წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობისა და უსაფრთხოებისათვის. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა. დაუშვებელია, ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძველები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ----- სამსახურის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები.

მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირი და მისი წარმომადგენელი არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სარჩელს და განმარტეს, რომ 2009 წელს ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 1-----ს საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, ს-----ი მდებარე 2-----მ. მიწის ნაკვეთი (განაშენიანებული 302,8, გრუნტი 170, ბოსტანი 1514) და მასზე მდებარე ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი (ოთახების რაოდენობა 4, საერთო ფართობი 96.0 კვ.მ., საცხოვრებელი - 86,3 კვ.მ., დამხმარე - 9,7 კვ.მ. აღრიცხულია ბ-----
----- ძ- მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1-----ს უ-----ს საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი, ს.ფ. 100-101;

3.1.2. 1-----ს საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, ს-----ი მდებარე 8-----. მიწის ნაკვეთი (განაშენიანებული 196,3, გრუნტი 149, ბოსტანი 455) და მასზე მდებარე ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი (ოთახების რაოდენობა 5, საერთო ფართობი 156,8 კვმ, საცხოვრებელი - 110,9 კვ.მ., დამხმარე - 45,9 კვ.მ. აღრიცხულია ლ-----ს მფლობელობაში. აღნიშნული ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე 2-----
----- გაცემულია ცნობა-დახასიათება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1-----ს ლ-----ს საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი, ს.ფ. 185-190;

- 2-----ის ცნობა-დახასიათება, ს.ფ. 191.

3.1.3. 2--- წლის 2----- გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (განაცხადის რეგისტრაცია 1-----) თანახმად, თ-----
-----, ს-----ი მდებარე სასოფლო სამურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი - 0----- მიწის ნაკვეთზე ს/კ 8----- რეგისტრირებულია ნ----- საკუთრების უფლება. შედგენილია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა, ს.ფ. 102;

- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა, ს.ფ. 145-

3.1.4. 2-----ს ლ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა თ----- მდებარე მიწის და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა თ-----
----- თემის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 28 თებერვალს გაცემული ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, რომელიც გაიცა ლ--- მ-----ს ძე ფ-----ზე, მასზედ, რომ ს----- ნამდვილად აღირიცხა საცხოვრებელი სახლი განლაგებული 8-----. მიწის ფართობზე, რაც დასტურდება საკომლო წიგნის ჩანაწერით, წიგნი #2, გვ. #175.

2-----ს შეიქმნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, რომლის თანახმად, თ----- მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი, დაუზუსტებული ფართობი 8-----, ს/კ 8----- აღირიცხა ლ-----ს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღრიცხვო ბარათი, ს.ფ. 169-170;
- 2----- ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, ს.ფ. 165;
- გაცემული მიწის ნაკვეთის და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა, ს.ფ. 166-168.

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს #8-----03 გადაწყვეტილებით, თ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ს-----, დაზუსტებული მონაცემებით განხორციელდა ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ასევე შედგენილი იქნა სააღრიცხვო ბარათი, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა თ-----
----- თემის ტერიტორიული ორგანოს 2-----
-----, რომელიც მიეცა ნ-----ს მასზედ, რომ ს-----
ი მდებარე უძრავ ქონებაზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა, განაცხადის რეგისტრაციის #1---/2---, ს/კ 8----- შეცდომით არის გაცემული ნი-----, სინამდვილეში უნდა იყოს ნ-----, რაც დასტურდება ასურეთის საკომლო წიგნი #2, გვ. 77, ჩანაწერების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი „იდენტურია“.

2017 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით ლ-----ს ეცნობა, რომ ვინაიდან განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ 1 პროცენტზე მეტად აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს, გამომდინარე იქიდან, რომ უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 8----- რეგისტრირებულია 8-----. ასევე ცნობა-დახასიათებაში უძრავი ქონების ფართად ფიქსირდება 8-----, რაც შეეხება საარქივო ცნობას აღნიშნულის მონაცემებით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო სისტემური რეგისტრაციით უკვე დარეგისტრირებულია 5294.00 კვ.მ. შესაბამისად წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან/და სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2017 წლის 28 ივლისს ლ-----ს მიერ წარდგენილი იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- #-----07 გადაწყვეტილებით თ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 800,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობა ს----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) დარეგისტრირდა ლ-----ს საკუთრებაში, შედგა საკადასტრო რუკა და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- #-----07 გადაწყვეტილება, ს.ფ. 18;
- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების #----- ოქმი, ს.ფ. 179;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ს.ფ. 19-21.

3.1.7. ვ-----ს ახსნა-განმარტების თანახმად, მან 2017 წელს გააკეთა მოქ. ლ-----ს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის, მდებარე ს-----, აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული ნაკვეთი ესაზღვრება მოქ. ნ-----ს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს. ვინაიდან მოქ. ნ-----ს თავის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი აზომილი და დარეგისტრირებული ჰქონდა 2009 წელს, მან ჩათვალა, რომ შესაძლებელი იყო ჰქონოდა მცირე ცდომილება მის აზომვით ნახაზს, ამიტომ, რომ არ გართულებოდა დარეგისტრირება მისი კლიენტის მიწის ნაკვეთის საზღვარი მექანიკურად დაამთხვია ნ-----ს მიწის ნაკვეთის საზღვარს. აღნიშნულის შესახებ მისმა კლიენტმა არაფერი იცოდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვ-----ს ახსნა-განმარტება, ს.ფ. 2--;
- აზომვითი ნახაზის ასლი, ს.ფ. 245-246.

3.1.8. 2018 წლის 29 ოქტომბერს ლ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: თ----- 8-----
-მ [ზონა: თ-----] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თანახმა ვარ დოკუმენტაცია გადაეგზავნოს აღიარების კომისიას, თანახმა ვარ დამენიშნოს მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი,თუ ჩემს მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული უძრავი ნივთი მოხვდება სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში, ამ შემთხვევაში თანახმა ვარ, რომ მოხდეს სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრის კორექტირება, წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლ-----ს განცხადება, ს.ფ. 203;
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ს.ფ.204-205.

3.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ 2018 წლის 2 ნოემბერს მიღებული იქნა #----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ-----ს ეცნობა რომ #----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად „სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და

ადგილს“.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 1 აგვისტოს #153 ბრძანების მე-17 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არსებობისას, სააგენტო შეარჩევს მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით აცნობებს დაინტერესებულ პირებს. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არარსებობისას, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირებს შესთავაზებს 3 სამუშაო დღის ვადაში მედიატორების/მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან შეარჩიონ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი. ხოლო, ამ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მოდავე მხარეების მიერ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი შეირჩევა სააგენტოში ერთობლივი განცხადების წარმოდგენით. იმ შემთხვევაში, თუ მოდავე მხარეები, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო.

დაინტერესებულ პირს განემარტა, თუ ის ეთანხმება იმ მიწის ნაკვეთის (ს-----
----- მესაკუთრე ნ-----, პ/ნ 2-----) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენია კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილია წამოადგინოს ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილება, ს.ფ. 210-211;
- სიტუაციური ნახაზი, ს.ფ. 53.

3.1.10. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2-----ბერს მიღებული იქნა #-----11 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ბრის #-----11 გადაწყვეტილება, ს.ფ. 217.

3.1.11. სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 11 იანვრის #----- დასკვნის თანახმად, თ-----ი, ს-----ი მდებარე 8----- და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ლობე), რომლის ნაწილი წარმოადგენს მავთულბადის ღობეს, ხოლო ნაწილი ს----- მიწის ნაკვეთზე ფაქტორიკად განთავსებული შენობა #1-ის ჩრდილოეთ ნაწილში არსებულ გარე კედელს, რომელიც ასრულებს გამყოფი ღობის ფუნქციას (იხ. ფოტოილუსტრაცია), არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში ამავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ რეგისტრირებულ საზღვრებს (წითელ ხაზს). შეუსაბამობა მერყეობს 0,77 მ-დან 3,03 მ-მდე. საჯარო რეესტრში #8----- ს.კ-ით რეგისტრირებული შენობა #1-ის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება ფაქტობრივად განთავსებული შენობა #1-ის ადგილმდებარეობას. ამასთან ღობის მოწყობის ზუსტი თარიღის დადგენა, შესაბამისი მეთოდის არ არსებობის გამო შეუძლებელია. შესაბამისად ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს რომელ წელს არის აშენებული.

თ-----ი, ს-----ი მდებარე 8----- და 8----- ს/კ-ებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ზღვარი (ლობე), საჯარო რეესტრში დაცულ 2000 და 2016 წლის ორთოფოტოებზე და GOOGLE EARTH PRO პროგრამაში არსებული 2006 და 2009 წლის სატელიტზე, მკაფიოდ ვერ დგინდება, ვინაიდან არის შედარებით უხარისხო და საკვლევი საზღვრის ძირითად ნაწილებში ფიქსირდება მწვანე ნარგავები (ხეები). ობიექტის რეალურ კოორდინატსა და ორთოფოტოს კოორდინატებს შორის ძირითადად არის სხვაობები, ხოლო სატელიტის მონაცემებთან მიმართებაში სხვაობები არის მნიშვნელოვანი. აღნიშნულიდან ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, რამდენად შეესაბამება საჯარო რეესტრში დაცულ 2000 და 2016 წლის ორთოფოტოებზე და GOOGLE EARTH PRO პროგრამაში არსებული 2006 წლისა და 2009 წლის სატელიტზე არსებული 8----- და 8----- ს/კ-ებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული საზღვარის (ლობის) ადგილმდებარეობა, ამავე მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვრის (ლობის) ადგილმდებარეობას და რეგისტრირებული საზღვრის (წითელი ხაზის) ადგილმდებარეობას.

თ-----ი, ს-----ი მდებარე 8----- და 8----- ს/კ-ებით

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი (ლობე), არ შეესაბამება 2018 წლის 22 ოქტომბერს შ-----“ მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული 8-----. მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში არსებულ საზღვარს. შეუსაბამობა მერყეობს 0,77 მ-დან, 1,83 მ-მდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპერტიზის დასკვნა, ს.ფ. 112-126.

3.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2----- წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, 8----- და 8----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდების ფართია 18.5 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2----- წერილი, ს.ფ. 240-241.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი დასკვნა:

4.1. საქმის მასალების გაცნობის, მხარის ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და

მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

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

მითითებული სამართლებრივი ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო აქტი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს #8-----03 გადაწყვეტილება თ-----
----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე ს----- ნ-----
-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით

განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა

დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის, რეგისტრაციის საფუძველი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას წარმოადგენს რეგისტრაციამდე შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაადგინოს დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაუშვას ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

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 საფუძველები.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამ კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა

სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას აწარმოებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და ჰქონდა საკუთარი ბუკედი.

„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 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

„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-5 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის

თანახმად, „სააღრიცხვო ბარათი“ - არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე).

ამავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის წარმოშობის საფუძველი გახდა გარემოება, რომ ლ-----ს მიერ 2018 წლის 29 ოქტომბერს მოთხოვნილ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა, რადგან მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 18,5 კვ.მ.-ით ზედდებაში აღმოჩნდა ნ-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ-----ს საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2--- წლის 2-----ს, რის შემდეგაც შეიქმნა საკადასტრო რუკა.

დადგენილია, რომ 2-----ს განხორციელდა ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაუზუსტებელი მონაცემებით და ასევე შეიქმნა საკადასტრო რუკა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გადაწყვეტილებით ნ-----ს რეგისტრირებული საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა დაზუსტებული ელექტრონული მონაცემებით და შედგენილი იქნა შესაბამისი საკადასტრო რუკა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით ლ-----ს საკუთრების უფლების მონაცემები რეგისტრირებული იქნა დაზუსტებული ელექტრონული მონაცემებით. 3 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შემდგომ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და იდენტურობა დაზუსტებული იქნა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების #---- ოქმით, რის შემდგომაც ლ-----ს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა კორექტირებული აზომვითი ელექტრონული ნახაზი და მოხდა მისი საკუთრების უფლების დაზუსტებული რეგისტრაცია ნ-----ს საკუთრებასთან ზედდების გარეშე.

**აღნიშნული გარემოებით კი დასტურდება, რომ ლ-----სათვის 2-----
----- ცნობილი იყო ნ-----ს საკუთრებაში
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრები.**

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას და მის მიერ წარმოდგენილ ამზომველის განცხადებას, რომ მან არ იცოდა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრების მონაცემები და მიწის ნაკვეთის აზომვა მოხდა ამზომველის მოსაზრების შესაბამისად, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის დამატებითი კორექტირება მოხდა ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის დროსაც. აზომვითი საკადასტრო ნახაზის მონაცემების მითითება და კორექტირება ხდება მესაკუთრის მიერ და სწორედ მესაკუთრეა ვალდებული მიუთითოს სწორი და ზუსტი მონაცემები და ამზომველს მიუთითოს მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და საზღვრები, გამოიჩინოს წინდახედულობა თავისი საკუთრების უფლების დასაცავად, შეადაროს ამზომველის მიერ შესრულებული სამუშაო საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტს და ზუსტ ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას და მხოლოდ ამის შემდგომ მოახდინოს მისი წარდგენა მარეგისტრირებელ ორგანოში, რათა ზიანი არ მიაღგეს მას და არ შეიზღუდოს მისი კანონიერი უფლება ან ინტერესი. ლ-----ს მიერ 2----- განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის დროს განცხადებული არ ყოფილა რაიმე სახის პრეტენზია, რომ ნ-----ს დაზუსტებული რეგისტრაცია რაიმე სახის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად უთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონს. მოსარჩელე აპელირებს, რომ აღნიშნული კანონის მიზანია მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, ხოლო, მოცემულ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი მდებარეობა გამყოფი ღობის შესაბამისად არ შეესაბამება ნ-----ს მიწის ნაკვეთის უკვე რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის

უზრუნველყოფა; ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

აღნიშნული ნორმები თითოეული მხარის მიერ შეფასებული უნდა იქნეს ობიექტურად, კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებიდან გამომდინარე. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ 2----- განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციით მოხდა ლ-----ს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მონაცემების სრულყოფა, მოხდა დაუზუსტებელი მონაცემების დაზუსტება, დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და ფაქტობრივ მდებარეობასთან მიმართებით, ისეთი სახით, როგორც წარადგინა პირადად მან, თავისი საკუთრების უფლების დასაცავად და ლ-----ს დაზუსტებული საკუთრების უფლების მონაცემები ურთიერთშესაბამისობაში იყო ნ-----ს საკუთრების დაზუსტებულ მონაცემებთან. ლ-----მ თავისი საკუთრების უფლების რეალიზება და რეგისტრაცია მოახდინა 2017 წელს მოქმედი კანონდებლობის შესაბამისად და დაცვით. სასამართლოსთვის განსაკუთრებით ნიშანდობლივია ის გარემოება, რომ საქმის განხილვისას მოსარჩელე მესამე პირის უპასუხისმგებლო მოქმედებად მიიჩნევდა ამ უკანასკნელის დაზუსტებულ რეგისტრაციას მისი ფაქტობრივი მდგომარეობის შემოწმების გარეშე მაშინ, როდესაც მოსარჩელე იმავე ვითარებაში, მის მიერ 2----- განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის ნაკლოვანებაზე ახლა მიუთითებს.

მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო ამოწმებს მხოლოდ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის კანონიერებას, ხოლო ის გარემოება სად გადის მხარეებს შორის სასაზღვრო მიჯნა, წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივ დავას და სასამართლო ვერ გასცდება ადმინისტრაციული საქმის სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს.

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

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანომ არ გამოიკვლია და არ

იმსჯელა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად იქნა გამოცემული, მის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და, შესაბამისად, არ არსებობს გადაწყვეტილებების გაუქმების საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია კანონის სრული დაცვით, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ლ—-----ს გადახდილი ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით და, ვინაიდან, მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13-ე, 22-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-2---ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს (თბილისი, გრ. რობაქიძე-- 7ა) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარების დღიდან, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (თეთრიწყარო, კოსტავას ქუჩა N11).

მოსამართლე

ბადრი ნიპარიშვილი