

საქმე №330310017002215534

საქმე №3-----



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

29 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელე - ბ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ე

მესამე პირები (16.2.) - რ-----ი, თ-----ი, ნ-----ი, ი-----
-----ე

მესამე პირის რ-----ის წარმომადგენელი - ი-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2010 წლის 22 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება
რეგისტრაციის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2015 წლის 25 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.6. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი №-----ის 2017 წლის 13 ივლისის №----- განცხადების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით.

(დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2019 წლის 03 აპრილის სასამართლოს სხდომის ოქმი, ტომი 3, ს.ფ. 130-146).

მოსარჩელის განმარტებით, გ----- რაიონის, სოფ. ტ----- მიწის რეფორმის კომისიის 1998 წლის 28 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გადაეცა მიწის ნაკვეთი №549, ფართობი სულ - 0.10 ჰა, სიგრძე ორივე გვერდებზე - 20მ, სიგანე ორივე გვერდებზე - 50მ. ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა ნაკვეთი №568, სამხრეთით - 'გზა, აღმოსავლეთით - ნაკვეთი №550, ხოლო დასავლეთით - ხევი. მისივე განმარტებით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, აღნიშნული ნაკვეთი 2007 წლის 15 თებერვალს დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრის მეშვეობით საკუთრებად. მომზადებული იქნა ამონაწერი და ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი - №-----

მოსარჩელე უთითებს, რომ 2017 წლის 13 ივლისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ცვლილების რეგისტრაცია მის საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 19 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და №8----- და №8----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილ იქნა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, რის გამოც შეჩერდა

ადმინისტრაციული წარმოება და დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა. აღნიშნული შეჩერების გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა მიუხედავად ამისა, მოცემულ საკითხზე 2017 წლის 02 ოქტომბერს დაინიშნა მედიატორი ნოტარიუსი, მაგრამ მედიაციის პროცესი უშედეგოდ დამთავრდა. 2017 წლის 09 ოქტომბრის №-----51 გადაწყვეტილებით კი შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და დაევალოს მოპასუხეს ახალი აქტის გამოცემა მისი განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1.1. მესამე პირმა - რ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.1.2. მესამე პირებს - თ-----ს, ნ-----ს და ი-----ეს წერილობითი ფორმით შესაგებელი ხ-----ის სარჩელზე არ წარმოუდგენიათ. კანონით დადგენილი წესით გაფრთხილების მიუხედავად, არ გამოცხადდნენ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე. შესაბამისად, მათი პოზიცია აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოსთვის უცნობია.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ტ----- საკრებულოს გამგეობის მიერ 2006 წლის 29 დეკემბერს გ-----ის სახელზე გაიცა №655 ცნობა მასზედ, რომ მიწის მესაკუთრეთა და სიების მონაცემებით, მის საკუთრებაში 1998 წლიდან ირიცხებოდა გ-----რაიონში, ს----- არსებული 0,65ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

აღნიშნული ცნობის საფუძველზე, გ----- რაიონში, ს----- მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, **დუზუსტებული ფართობი: 0.65ჰა**, 2007 წლის 16 თებერვალს დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტაბახმელის სოფლის საკრებულოს გამგეობის 2006 წლის 29 დეკემბრის №655 ცნობა (ტომი 2, ს.ფ. 137-138);
- 2007 წლის 16 თებერვლის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ტომი 2, ს.ფ. 134-135).

4.1.2. 2007 წლის 26 მარტს გ-----სა და ნ-----ს შორის დაიდო №1-217 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა გ----- 0.65ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----).

4.1.3. 2007 წლის 14 ივნისს ნ-----სა და ი-----ს შორის დაიდო №1-489 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ, გ----- 6500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: №8-----) 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

4.1.4. 2007 წლის 14 ივნისს №1-487 ნ-----სა და ც----- შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ, გ----- 6500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: №8-----) 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

4.1.5. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა დაყოფის შემდგომ დარჩენილი ფართის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-

სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 4000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე. (გასაჩივრებელი, პირველი მოთხოვნა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2007 წლის 26 მარტის №1-217 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 40-44);
- 2007 წლის 14 ივნისის №1-489 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 52-57);
- 2007 წლის 14 ივნისის №1-487 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 58-64);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 68);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 22.10.2010 (ტომი 2, ს.ფ. 69-70).

4.1.6. 2010 წლის 26 ოქტომბერს ნ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 01 ნოემბრის №----- 03 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: **№8-----**, (დაზუსტებული ფართობი: 2000.00კვ.მ.) და საკადასტრო კოდით: **№8-----** (დაზუსტებული ფართობი: 2000.00კვ.მ.), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე.

4.1.7. 2015 წლის 02 თებერვალს ნ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 04 თებერვლის №----- 03 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება,

საკადასტრო კოდით: №8-----, (დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ.) და საკადასტრო კოდით: №8----- (დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ.), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის 2010 წლის 26 ოქტომბრის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 183-184);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 01 ნოემბრის №----- --03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 194);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 01.11.2010 (ტომი 2, ს.ფ. 195-196);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 01.11.2010 (ტომი 2, ს.ფ. 198-199);
- ნ-----ის 2015 წლის 02 თებერვლის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 201-202);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 04 თებერვლის №----- ----03 გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 210);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 04.02.2015 (ტომი 2, ს.ფ. 211-212);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 04.02.2015 (ტომი 2, ს.ფ. 214-215);

№8----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.8. 2015 წლის 07 აპრილს ნ-----სა და მ-----ს შორის დადებული იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ----- მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით, განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე.

4.1.9. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს

2017 წლის 27 ოქტომბრის №----- განკარგულების თანახმად, მ-----
-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე მისამართზე: ქ-----
----- საკადასტრო კოდი: №8-----, შემძენი 2017 წლის 20 ოქტომბერს
გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა რ-----ი, რომელმაც
უძრავი ქონება შეიძინა 21000 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად.

**აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის №-----
გადაწყვეტილებით, განხორციელდა საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი
ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი -
საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული
ფართობი: 1000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების
უფლებით აღირიცხა რ-----ის სახელზე (გასაჩივრებელი, მე-3
მოთხოვნა).**

4.1.10. 2018 წლის 12 ივლისს რ-----სა და ი-----ეს შორის
დადებული იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის
თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა რ-----ის საკუთრებაში
არსებული, ქ----- მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2018 წლის 16 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით,
განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ-----
----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის
საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო,
დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----,
საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 07 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 219-220);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 აპრილის №-----
-- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 225);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 14.04.2015 (ტომი 2, ს.ფ. 226-227);
- სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017
წლის 27 ოქტომბრის №----- განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 230);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის №-----
--- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 234);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 03.11.2017 (ტომი 2, ს.ფ.

235-236);

- 2018 წლის 12 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 239-240);

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ივლისის №-----

-- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 245);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 16.07.2018 (ტომი 2, ს.ფ. 246-247);

№8----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.11. 2015 წლის 20 ნოემბერს ნ-----სა და თ-----ს შორის დადებული იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ----- მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით, განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ის სახელზე (გასაჩივრებელი, მე-2 მოთხოვნა).

4.1.12. 2018 წლის 12 მარტს თ-----სა და კ-----ს შორის დადებული იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა თ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ----- მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მარტის №----- გადაწყვეტილებით, განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა კ-----ის სახელზე.

4.1.13. 2018 წლის 30 ივლისს კ-----სა და ვ-----ს შორის

დადებული იქნა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა კ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ----- მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----).

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით, განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №8-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - 8-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ვ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 20 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი2, ს.ფ. 251-252);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 255);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 25.11.2015 (ტომი 2, ს.ფ. 256-257);
- 2018 წლის 12 მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 261-262);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მარტის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 272);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 15.03.2018 (ტომი 2, ს.ფ. 273-274);
- 2018 წლის 30 ივლისის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 2, ს.ფ. 277-278);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 2, ს.ფ. 283);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 03.08.2018 (ტომი 2, ს.ფ. 284-285).

მოსარჩელე ხ-----თან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.14. საქმეში წარმოდგენილი გ----- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1998 წლის 28 აგვისტოს გაცემული №75 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ირკვევა, რომ ხ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი №549, 1 ნაკვეთად, რომელსაც ჩრდილოეთით ესაზღვრება №568 მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - №550 მიწის ნაკვეთი, დასავლეთით - ხევი.

საქმეში წარმოდგენილი 2007 წლის 15 თებერვლის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ 1998 წლის 28 აგვისტოს №75 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, 2007 წლის 15 თებერვალს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ხ-----ის სახელზე (განაცხადის რეგ. №8-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, **დაუზუსტებელი ფართობი: 0.10 ჰა.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1998 წლის 28 აგვისტოს №75 მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი 1, ს.ფ. 74-75);
- 2007 წლის 15 თებერვლის მიწის(უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ტომი1, ს.ფ. 70-71).

4.1.15. 2017 წლის 13 ივლისს ხ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის ფართის დაზუსტებულად რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----

4.1.16. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №8-----, №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ მხარეს განემარტა, რომ იმ შემთხვევაში თუ იგი ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №8----- - მესაკუთრე მ-----ი, ს/კ: №8----- - მესაკუთრე თ-----ი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 ალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ; ამასთან, დაინტერესებულ პირებს განემარტათ, რომ მხარის(მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის

არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარმოდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას.

4.1.17. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 სექტემბრის №-----07 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ 2017 წლის 11 სექტემბერს, 13:00-13:30 საათზე მედიატორ ნოტარიუს ქ-----თან დაინიშნა შეხვედრა.

4.1.18. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების თანახმად, №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №8-----, №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მხარეებს შორის ვერ შედგა მედიაციის პროცესი, რაც გახდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი (გასაჩივრებული, მე-4 მოთხოვნა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხ-----ის 2017 წლის 13 ივლისის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 76-77);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 87-88);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 სექტემბრის №-----07 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 94-95);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 179).

4.1.19. 2017 წლის 26 ოქტომბერს ხ-----ის წარმომადგენელმა თ-----მა №592312/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით ხ-----ის წარმომადგენლის თ-----ის 2017 წლის 26 ოქტომბრის №592312/17 ადმინისტრაციული საჩივარი არ

დაკმაყოფილდა (გასაჩივრებილი, მე-5 მოთხოვნა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხ-----ის წარმომადგენლის თ-----ის 2017 წლის 26 ოქტომბრის №592312/17 ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 184-188).
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 213-216).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ხ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 ოქტომბრის №-----, 2015 წლის 25 ნოემბრის №----- და 2017 წლის 03 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

7.2. მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ხ-----ის 2017 წლის 13 ივლისის №----- განცხადების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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 კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც

რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სხვადასხვა საფუძვლებს, მათ შორის, ამავე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან, ხსენებული კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი 2007 წლის 15 თებერვლის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ 1998 წლის 28 აგვისტოს №75 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ქ----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, 2007 წლის 15 თებერვალს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ხ-----ის სახელზე (განაცხადის რეგ. №8-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, **დაუზუსტებელი ფართობი: 0.10 ჰა.**

დადგენილია, რომ 2017 წლის 13 ივლისს ხ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის ფართის დაზუსტებულად რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივლისის №-----
03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ №-----
სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №8-----,
№8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო
მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ამავე
გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ მხარეს განემარტა, რომ იმ შემთხვევაში თუ
იგი ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №8----- - მესაკუთრე მ-----
---ი, ს/კ: №8----- - მესაკუთრე თ-----ი) კონფიგურაციას და
მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი
უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის
დასაკმაყოფილებლად 30 ალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა
კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ
დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის
მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში
უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ;
ამასთან, დაინტერესებულ პირებს განემარტათ, რომ მხარის(მხარეების) მიერ
დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის
შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო
დღის ვადაში თუ არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს,
მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. დაინტერესებულ პირს
ასევე განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის
კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის
არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარმოუდგენლობის
შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით
მიმართავდა სანოტარო მედიაციას, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2017 წლის 05 სექტემბრის №-----07 გადაწყვეტილებით
განმცხადებელს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების
მიზნით, სააგენტოს მიერ 2017 წლის 11 სექტემბერს, 13:00-13:30 საათზე
მედიატორ ნოტარიუს ქ-----თან დაინიშნა შეხვედრა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №-----
---- გადაწყვეტილებით კი ირკვევა, რომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №8-----, №8----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა
ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მხარეებს შორის ვერ შედგა მედიაციის
პროცესი, რაც გახდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს
კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა
რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის
საფუძველზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული

უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, ამასთან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით. ამავსე ინსტრუქციის 25-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით შეუძლებელი იყო მოსარჩელის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დგინდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, რის გამოც განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რომელიც შემდგომში გახდებოდა ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი, თუმცა ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

7.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავსე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის 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. ამავე კოდექსის 33.1 მუხლის თანახმად კი, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისა და გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხ-----ის მოთხოვნა, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, ხ-----ის 2017 წლის 13 ივლისის №----- განცხადების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.4. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ხ-----ის წარმომადგენელს თ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და შესაბამისად, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7.5. მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 22 ოქტომბრის №-----, 2015 წლის 25 ნოემბრის №----- და 2017 წლის 03 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულ იქნა 2007 წლის 26 მარტს გ-----სა და ნ-----ს შორის დადებული №1-217 **ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე** (რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა გ----- 0.65ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №8-----)), 2007 წლის 14 ივნისს ნ-----სა და ი-----ს შორის დადებული №1-489 **ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე** (რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ, გ----- 6500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: №8-----) 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) და ასევე, 2007 წლის 14 ივნისს ნ-----სა და ც-----ს შორის დადებული №1-487 **ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე** (რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ, გ----- 6500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: №8-----) 1500 კვ.მ. მიწის

ნაკვეთი).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 ნოემბრის №-----
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულ იქნა 2015 წლის 20 ნოემბერს
ნ-----სა და თ-----ს შორის დადებული **ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე**, რომლის თანახმად, ნასყიდობის საგანს
წარმოადგენდა ნ-----ის საკუთრებაში არსებული, ქ-----
— მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ:
№8-----).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის №-----
-- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულ იქნა სსიპ აღსრულების
ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს **2017 წლის 27
ოქტომბრის №----- განკარგულების საფუძველზე**, რომლის თანახმად,
მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე
მისამართზე: ქ----- საკადასტრო კოდი: №8-----, შემძენი 2017
წლის 20 ოქტომბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე გახდა რ-----
-----ი, რომელმაც უძრავი ქონება შეიძინა 21000 ლარად და თანხა გადაიხადა
სრულად.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 22 ოქტომბრის №-----
-----, 2015 წლის 25 ნოემბრის №----- და 2017 წლის 03 ნოემბრის №-----
გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, თუმცა თავის მხრივ, აღნიშნული სადავო
გადაწყვეტილებები, როგორც უკვე აღინიშნა, განხორციელდა უძრავი ნივთის
ნასყიდობის ხელშეკრულებებისა და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს
თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 27 ოქტომბრის №-----
განკარგულების საფუძველზე, რომელთა კანონიერებასაც ადმინისტრაციული
სასამართლო მოცემული დავის ფარგლებში ვერ შეაფასებს. შესაბამისად,
ვინაიდან სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების
ზემოაღნიშნული საფუძველები დღეის მდგომარეობით ძალაშია, სასამართლო
მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს აღნიშნული ხელშეკრულებებისა და
განკარგულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ
გადაწყვეტილებების კანონიერების თაობაზე.

ამდენად ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს,
რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 22 ოქტომბრის №-----, 2015 წლის 25
ნოემბრის №----- და 2017 წლის 03 ნოემბრის №-----
გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში,
უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ~~ბ-----~~ის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, ~~ბ-----~~ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ხ-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი №64) მეშვეობით.

მოსამართლე

ლეილა გოგიშვილი