

საქმე #1--31-01--01845511

საქმე #3/14-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

1- იანვარი, 2018 წელი

თეთრიწყარო

ქ.

შესავალი ნაწილი

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე სოფიო გაგნიძე

სხდომის მდივანი ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე-საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო

წარმომადგენელი - ლ-----ე

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - კ-----ე, თ-----ი

მესამე პირი - ჟ-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ე

მესამე პირი - გ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ა

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- (ტ-----) გ-----ის ოჯახის საკუთრებად მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N8-----) საკუთრების რეგისტრაცია (განაცხადის რეგისტრაციის N2----- თარიღი - 03.1--2001).

1.2 ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014

წლის 1- სექტემბრის #8-----03 გადაწყვეტილება.

1.3 ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის #8-----06 გადაწყვეტილება.

1.4 ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2- მაისის #1----- გადაწყვეტილება.

1.5 დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სარჩელის საფუძველი:

საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრო, კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, წლების განმავლობაში ახორციელებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონში საცხოვრებელი სახლების შეძენას, რომელიც შემდგომში, სარგებლობის უფლებით გადაეცემა სტიქიით დაზარალებულ ოჯახებს. ხსენებული საქმიანობის ფარგლებში 200--200- წლებში წ---ის მუნიციპალიტეტში შეძენილია 571 საცხოვრებელი სახლი, რომლებიც, სხვა საჭირო დოკუმენტაციასთან ერთად, წარედგინებოდა უძრავი ქონების მარეგისტრირებელ ორგანოს, უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის შესაბამისად და ხდებოდა მათი რეგისტრაცია სახელმწიფოს (სამინისტროს) საკუთრებად. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლების აბსოლუტური უმრავლესობა დღეის მდგომარეობითაც სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს და მათში ცხოვრობენ სტიქიით დაზარალებული ოჯახები. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 18 მაისის N995 განკარგულების საფუძველზე, „სტიქიური მოვლენების შედეგად დაზარალებული ოჯახების დროებით სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისათვის საჭირო ღონისძიებათა თაობაზე“ პროექტის ფარგლებში დაიწყო აზომვითი ნახაზების მომზადება და სხვა საჭირო ღონისძიებების განხორციელება, რათა მომხდარიყო ეკომიგრანტებისათვის სარგებლობაში გადაცემული საცხოვრებელი სახლებისა და მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა. აღნიშნული პროგრამის განხორციელების ფარგლებში გამოიკვეთა, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული 571 სახლიდან, 1- საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრის წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უკანონოდ, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე, საკუთრებად დაურეგისტრირდა კერძო პირებს. სადავო 1- სახლის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციები არ გაუქმებულა ან ბათილად არ გამოცხადებულა სასამართლო ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოების მიერ, მესაკუთრის მიერ არ მომხდარა ამ ქონებების გასხვისება ან სხვაგვარად უფლებრივად დატვირთვა არანაირი ფორმით, რასაც ჩვენი მფლობელობიდან ამ ქონების კანონიერი გასვლა შეიძლება მოჰყოლოდა შედეგად. ერთ-ერთი ამგვარი შემთხვევაა წ---ის რაიონის სოფელ ტ----- (ხ-----) შეძენილი ერთ-

ერთი საცხოვრებელი სახლი. კერძოდ, 200- წლის 13 დეკემბერს საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროსა და მოქ. ნ-----ს შორის გაფორმდა ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც ნ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი (სარეგისტრაციო ზონა: წ----ა, კოდი - 8-, სექტორი: წ----ა, კოდი - 2-, კვარტალი: 0-, ნაკვეთის #: 1--, ფართობი: 0,235 ჰა (დაუზუსტებელი), გახდა სახელმწიფო საკუთრება. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ეს ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად და 2008 წლის 19 მარტს #1-- განაცხადის რეგისტრაციით გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც მესაკუთრედ ფიქსირდება სამინისტრო. ამავე ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ფიქსირდება ტექ. პასპორტი #5-- 1-- 1-200- და ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----. როგორც საჯარო რეესტრის მონაცემებიდან დგინდება, აღნიშნული ამონაწერი განახლებულია 2014 წლის 28 მაისს და მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი 8-----. უძრავი ქონება შესყიდულ იქნა ეკომიგრანტების საჭიროებისათვის და მასში განსახლდა ჟ-----ის ოჯახი, რომელიც შესახლების დღიდან დღემდე სარგებლობს აღნიშნული უძრავი ქონებით. რეგისტრაციის შესახებ წ----ის სარეგისტრაციო სამსახურის #8-----03 (1-0-2014) გადაწყვეტილებით დაზუსტდა წ----ის რაიონში სოფელ ტ----- (ხ-----) 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვარი და ფართობი, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 8-.2-.2-.- და დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლებით. აღნიშნულის შემდეგ, იმ მოტივით, რომ ეს ქონება იყო მისი საკუთრება, მან მოითხოვა 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 200- წლის 13 დეკემბერს ნ-----ისაგან შეძენილი საცხოვრებელი სახლის ეკომიგრანტებისაგან დაცლა და მისთვის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მას შემდეგ, რაც მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ათეულზე მეტი წლის წინ მათ მიერ შეძენილი და მათ საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მათგან დამოუკიდებლად, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე, დარეგისტრირდა მესამე პირზე, ამასთან, ვინაიდან ამ რეგიონში ამგვარი გაუგებრობები ადრეც იყო მომხდარი, ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოვითხოვეთ გ-----ისათვის მათ საკუთრებაზე უკანონო რეგისტრაციის გაუქმება. ამასთან მივუთითეს, სადავო სახლის და მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციები არ გაუქმებულა ან ბათილად არ გამოცხადებულა სასამართლო ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოების მიერ, მესაკუთრის მიერ არ მომხდარა ამ ქონებების გასხვისება ან სხვაგვარად უფლებრივად დატვირთვა არანაირი ფორმით, რასაც მათი მფლობელობიდან ამ ქონების კანონიერი გასვლა შეიძლება მოჰყოლოდა შედეგად. ადმინისტრაციული საჩივრის თაობაზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 2- მაისს მიღებული N1----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელე მხარის ადმინისტრაციული საჩივრის

მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, რაც გახდა სასამართლოსადმი მომართვის საფუძველი.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ვინაიდან არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. მოპასუხის განმარტებით სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. რეგისტრაციის შესახებ №8-03 (1-0-2014) გადაწყვეტილებით, წარდგენილი დოკუმენტების (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერია 2-), საკადასტრო რუკა) საფუძველზე, დაზუსტდა №-ის რაიონში, სოფელ ტ- (ბ-) მდებარე, 8- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვარი და ფართობი, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 8-2-.2.- და დარეგისტრირდა გ-ის კომლის საკუთრებაში. რეგისტრაციის შესახებ №-ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებით, წარდგენილი საარქივო ცნობის (A-; 01.05.2015 წ.) საფუძველზე, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში შევიდა ცვლილება და დარეგისტრირდა გ-ის საკუთრების უფლება. 2015 წლის 24 აგვისტოს სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №0- (სააგენტოს კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერია 1-) განცხადება, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი - 8- და მოთხოვნილი იყო შესაბამისი რეაგირება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება №-ის რაიონის სოფელ ტ- (ბ-) მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-, ახალი კოდი: 8-2-.2.-) რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმების მიზნით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, 2016 წლის 2- მაისის რეგისტრაციის შესახებ №-ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-03 (1-0-2014) და №8-06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმების თაობაზე N1- გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე №-ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-03 (1-0-2014) და №8-06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და

ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 24 აგვისტოს წარმოდგენილი №1----- განცხადების შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ჩატარებულ ზეპირ მოსმენაზე სამინისტროს წარმომადგენლებმა მიუთითეს, რომ გ-----ის საცხოვრებელი სახლი არის სწორედ ის სახლი, რომელიც სამინისტრომ შეიძინა 200- წლის 13 დეკემბერს ნ----- კ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად (საკადასტრო კოდი: 8-----). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ წ-----ის რაიონის სოფელ ნ----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----) დარეგისტრირდა გ-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერია 2-----, თარიღი - 03.1-01). აღნიშნული რეგისტრაციის დროს მომზადდა საკადასტრო რუკა, რომელზეც მითითებულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ნომრები. აგრეთვე, სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ გ-----ის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება სისტემურად მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას. ამასთან, ზუსტად არ ხდება იდენტიფიცირება, სახელმწიფოს მიერ შეძენილი და საჯარო რეესტრში გ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების იგივეობა - შენობა-ნაგებობის მახასიათებლები და მიწის ნაკვეთის ფართობი შეუსაბამო და განსხვავებულია. გ-----ის საკუთრების საგანია 0.30- ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ-----ს - 0.235 ჰა მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, ნ-----ს სახელზე დაცული დოკუმენტები არ შეიცავს ინფორმაციას საკუთრების საგნის - უძრავი ნივთის მოსაზღვრეების შესახებ (არ დგინდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები). „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის №2635 კანონით) მე-17 მუხლით განისაზღვრებოდა, რომ მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე) (ამავე კანონის 1-ლი მუხლი). პირველადი რეგისტრაციისას შედგენილი სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერები მიიჩნევა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძვლად (ამავე კანონის მე-7 მუხლი). დადგენილია, რომ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკით განსაზღვრულია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას შეესაბამება №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას

დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც, აქედან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (1-0-2014) და №8-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს. ვინაიდან გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები, წარმოშობდა როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების (№8-----), ისე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების (№8-----) რეგისტრაციის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს და არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან უარის თქმის საფუძველი, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, ორივე შემთხვევაში, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. ამდენად, სამართლებრივი საფუძვლების არარსებობის გამო, იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.3. მესამე პირის ჟ-----ის წარმომადგენელმა მ-----ემ მხარი დაუჭირა სარჩელს და განმარტა, რომ ჟ-----ე არის ეკომიგრანტი და ის მოსარჩელის მიერ იქნა შესახლებული წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე საცხოვრებელ სახლში, რომელიც მოსარჩელე მხარეს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად და სრული დაცვით აქვს შეძენილი ნ-----ისაგან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლზე და მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია კანონის უხეში დარღვევით, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ფორმალურ სამართლებრივის საფუძვლით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაყენებისათვის უნდა არსებობდეს ორი საფუძველი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზიანს უნდა აყენებდეს დაინტერესებულ პირს მოსარჩელეს და ის გამოცემული უნდა იყოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით. თუ არსებობს ეს ორი პირობა, როგორც მატერიალური ასევე საპროცესო კანონმდებლობის საფუძველზე აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. მოცემულ შემთხვევაში ერთსადაიმაცე ქონებაზე დავობს ორი მხარე და ამ დავის გადაწყვეტა იქნებოდა მარტივი მარეგისტრირებელ ორგანოს სრულად რომ გამოეკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. სამინისტროს საჩივრის წარდგენის დროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სათანადო შეფასება არ მისცა და სრულად არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები. მის მიერ პირველადი რეგისტრაციის დოკუმენტებში წარმოდგენილი არ ყოფილა გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლების დამდგენი დოკუმენტი მიღება ჩაბარების აქტი. მოპასუხე მხარე განმარტავს, რომ სამინისტრომ შეიძინა სხვა უძრავი ქონება და არა ის რომელიც დღეის მდგომარეობით დავის საგანს წარმოადგენს. სასამართლოს განხილვისას, კერძოდ ადგილზე დათვალიერების დროს

გამოკვლეული იქნა ის ქონება, რომელიც მოპასუხის და მესამე პირის გ-----
---ის განმარტებით შეიძინა სამინისტრომ, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ ეს ქონებაც
კი რეგისტრირებულია სხვა პირის, სხვა ნ-----ის საკუთრებაში.
მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია რომ უძრავი ქონებების,
კერძოდ კი საცხოვრებელი სახლების დოკუმენტებში მითითებული და
ფაქტობრივი მონაცემები არ არის იდენტური. მარეგისტრირებული ორგანო
განმარტავს, რომ სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია და
არსებობს დოკუმენტებზე, მაგრამ ვერ უთითებს სად არის, სად მდებარეობს
მოსარჩელის მიერ შეძენილი უძრავი ქონება. და ეს ხდება იმ პირპირებში,
როდესაც მარეგისტრირებელ ორგანოშია დაცული ყველა საარქივო, ტექნიკური
აღრიცხვის და პირველადი რეგისტრაციის მასალები, საკადასტრო რუკები და
ე.წ. „ყვითელი ფენის“ მასალები. მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად
მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიკვლიოს
მათთან დაცული დოკუმენტები, მოახდინოს მათი შედარება სარეგისტრაციოდ
წარდგენილ დოკუმენტაციასთან და ამის შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება.
საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე დარეგისტრირა გ-----ის
დაზუსტებული საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე, რომ მას არ
გამოუკვლია, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებზე უკვე რეგისტრირებული იყო
მოსარჩელის საკუთრებული უფლება, ურთიერთშედარება არ მოუხდენია
დოკუმენტალურ და ფაქტობრივ მონაცემებთან. შესაბამისად
მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გ-----ის საკუთრების უფლების
უკანონო რეგისტრაციით მოსარჩელეს მიაღდა ზიანი, აღნიშნულით კი ილახება
ჟ-----ის, როგორც ეკომიგრანტის უფლებები. მარეგისტრირებელი
ორგანოს მიერ განხორციელებული მოქმედებით სახეზეა, კანონმდებლობის
მოთხოვნების როგორც ფორმალური, ისე სამართლებრივ მატერიალური
დარღვევა და სადავო აქტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2.4- მესამე პირის გ-----ის წარმომადგენელი მ-----ა არ
დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ სადავო გადაწყვეტილებები
მიღებულია კანონის მოთხოვნათ სრული დაცვით და არ არსებობს მისი
ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.
უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება რომ წ---ის
რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე ს/კ 8-2-..0-1--
დარეგისტრირდა გ-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება და მომზადდა
საკადასტრო რუკა, რომელზეც მითითებულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის
ნომრები. სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ გ--- კ-----ის
მიერ 8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი
ნახაზი შეესაბამება სისტემურად მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი
ნივთის ადგილმდებარეობას. ამასთან ზუსტად არ ხდება იდენტიფიცირება
სახელმწიფოს მიერ შეძენილი და საჯარო რეესტრში გ--- კ-----
საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებული უძრავი ნივთის იგივეობა. მესამე
პირის გ-----ის წარმომადგენლის მ-----ას განმარტებით ჟ-----

---ის საცხოვრებელი სახლის გვერდით მდებარე საცხოვრებელი სახლი იყო გ-----ის მამის ნ-----ის კუთვნილება და მის მიერ გასხვისებული იქნა სწორედ ეს სახლი, რომელიც დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ი-----ის ოჯახის საკუთრებაში ს/კ 8-----, წინა კოდი 8-----, ხოლო თვით მესამე პირის გ-----ის განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება იყო მისი პირადი საკუთრება და ნ-----მა გაყიდა ამ სახლის გვერდით მდებარე, თავის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 1999 წლის ცხრა ივნისს დადებული #5-- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად ნ-----ევმა (პასპ V-----) მოქმედებს ე-----ა ფ-----ის ასულ ქ-----ას სახელით და მოქალაქე გ--- ნ-----ის ძე ქ-----ევმა მცხოვრები ს. ხ----- წ-----ის რ-ნი, დადეს ეს ხელშეკრულება შემდეგზე:

1. მან მოქ. ქ-----ევი ნ----- ს.-მ გაყიდა, ქ-----ევი გ--- ნ, ხოლო მან მოქ. ქ-----ევი გ--- ნ. იყიდა ქ-----ევი ნ-----ი ს. მთელი საცხოვრებელი სახლი ს. ხ----- წ-----ის რაიონი მდებარე საქართველო.

2. მთელის საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 88 მ², მათ შორის 3 (სამი) საცხოვრებელი ოთახი ფართით 79 კვმ, დამხმარე ფართი 9 კვმ, სამეურნეო ფართი 20 კვმ. განლაგებულია 2-32 კვმ მიწის ნაკვეთზე).

3. მთელი საცხოვრებელი სახლი ს. ხ----- ეკუთვნის ქ-----ა ე-----ა ფ-----ს ასული თანახმად 1. სარეგისტრაციო მოწმობა #28, 7.06.1999.

4- მთელი საცხოვრებელი სახლი ქ-----ა ე-----ა გაიყიდა ქ-----ევი გ--- ნ-----ის ძე. აღნიშნული თანხა მიიღო მან ქ-----ევი ნ-----ი ს---ს ძე. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას მყიდველისაგან ქ-----ევი ნ.ს ოთხას ათას ლარი (4000 ლარი.)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1999 წლის 0- ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ტომი 1, ს.ფ. 262-263.

3.1.2. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 2-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,30-ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების #1- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ი გ---ს ოჯახის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა, ს.ფ. ტომი 1, ს.ფ. 42-44;

3.1.3. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 3-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,235 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული

დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების #7 აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ი ნ-----ის ოჯახის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი, ტომი 1, ს.ფ. 28-29;
საკადასტრო რუკა, ტომი 1 ს.ფ. 248.

3.1.4- 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 3-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,235 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----ა, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების #7 აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ი ნ-----ის ოჯახის სახელზე.

2014 წლის 30 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონება ს/კ 8-----, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), 2350,00 კვმ დაზუსტებული ფართობით, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----ა, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა #1, განაშენიანების ფართი 127,7 კვმ, შენობა ნაგებობის საერთო ფართი 92.03 კვმ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი #7-ის საფუძველზე რეგისტრირებულია ნ-----ის (პ/ნ 5-----) კომლის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი, ს.ფ. ტომი 1, ს.ფ. 246-247;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 4, ს.ფ. 183-184;

3.1.5. 200- წლის 12 ოქტომბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 5--) თანახმად, წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- ლ----- ქუჩა მდებარე სახლის მფლობელი კ-----ი ნ----- ს---- ძე გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----, 13.1--200-საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: დოკუმენტით 1, ფაქტიურად 2-00, განაშენიანებული 202,8, ტროტუარი 72,0, ბოსტანი 222-,2, სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 190,7, საცხოვრებელი 81,0, დამხმარე 1--7, სამეურნეო 50,9, განაშენიანების წელი 1976.

აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 200- წლის 12 ოქტომბერს, ბეჭედდასმულია და ხელს აწერს წ---ის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის შტამპი, ზედა მარჯვენა კუთხეში კი დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის

სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის #2797, 08.0-2005 წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის 12 ოქტომბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (ინვენტარის ნომერი ს/6, რეესტრის ნომერი 5--), ტომი 1, ს. ფ. 156-159 (24-27).

- ფოტოსურათი, ტომი 1- ს.ფ.160.

3.1.6. 200- წლის 13 დეკემბრის #1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრომ და ნ----- კ----- --მა (დაბ. 1--1--19-5 წ, მცხ. წ-----ის რაიონის სოფელი ხ-----, პ/ნ 5-----, # ა0----- გაცემული წ-----ის რ-ნის შსს 29.05.2003 წელს) რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის მფლობელს დადეს ხელშეკრულება შემდეგზე, 1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მიმწოდებელი“ იღებს ვალდებულებას გადასცეს შემსყიდველს ნასყიდობის საგანი, ხოლო „შემსყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს „მიმწოდებელს“ ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხა და მიიღოს ნასყიდობის საგანი, რომლის გადაცემაც ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი (საცხოვრებელი ბინა) დამხმარე სამეურნეო ნაგებობებით (მისი არსებობის შემთხვევაში) და მიწის ნაკვეთი. 1.3. საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს მისამართზე წ-----ის რაიონის სოფელი ხ-----. 1.4- საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლებია: განაშენიანების ფართი 202,8, ბ) დამხმარე სამეურნეო ნაგებობები 50,9, გ) სასარგებლო ფართი 190,7, დ) საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, ე) საცხოვრებელი ფართი 81,0 ვ) დამხმარე ფართი 1--7. 1,5 მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია : სარეგისტრაციო ზონა წ-----ა, კოდი 2-, სექტორი წ-----ა, კვარტალის # წ-----ა, ნაკვეთის #1--, ფართობი 0,235 კვმ, მისამართი წ-----ის რაიონის სოფელი ს. ხ-----, უფლება საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია სას. სამ.

1.6. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მფლობელს კ-----ი ნ-----ი ს---- ძე, რაც დასტურდება 1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის #3-----, თარიღი 0-/200-, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო 3--, გაცემული #2- სახელმწიფო რეგისტრატურის მიერ. 2. ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ #0-----, 13.1--0- წ-----ა ნოტარიუს. 4- ოჯახის წევრების შემადგენლობა #4--, 1--1--00 ქ. წ-----ა. წ-----ის გამგებელი.

5. გამყიდველის (უფლებამოსილი პირის) განცხადება #1----, 13.1--0-. 1.7. ნასყიდობის საგნის ფასი შეადგენს 2300 (ორიათას სამასი) აშშ დოლარი.

1.9. შემსყიდველი იღებს ვალდებულებას თანხა ჩარიცხოს შემდეგ ანგარიშზე #3----- სს „საქართველოს საფოსტო ბანკის ფილიალის 28 კოდი #2----- ხოლო მიმწოდებელი იღებს ვალდებულებას მიიღოს თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის ცამეტი დეკემბრის #1----- ნასყიდობის ხელშეკრულება, ტომი 1, ს.ფ. 18-2-.

3.1.7. 200- წლის 17 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ-----მა (პ/ნ ნ-----, მისამართი, კ-----, გაცემული საქართველოს საკონსულო ნ-----ი) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მდებარე ს. ხ----- ს----- ქუჩა.

200- წლის 0- სექტემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 183) უძრავი ქონება სასოფლო სამურნეო დანიშნულების, დაუზუსტებული ფართობი 2-00,0კვმ მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-2-05.2-6, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის ტექ. პასპორტის #2-6,1-0-0-, ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოდან #4--1-0-0- საფუძველზე აღირიცხა ნ----- --ის სახელზე, წ---ა, ხ----- ს----- ქ. ნ/გ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნ-----ის განცხადება, ტომი 1, ს.ფ. 228;
- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი, ს.ფ. ტომი 1, ს.ფ. 226-227;

3.1.8. წ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს ქ. წ---ის თემის წ---ის რწმუნებულის მიერ 200- წლის 1- სექტემბერს #4-- ცნობა მიეცა ქ. წ---ის მცხოვრებს კ-----ი ნ-----ი, მასზედ რომ ის პირად სარგებლობაში ფლობს საცხოვრებელს სახლს, რომელიც განლაგებულია ქ. წ---ა, წ---ის რაიონის სოფელი ხ-----, მასზედ მიმაგრებული მიწის ნაკვეთით 0,2- ჰა. სახლი აშენებულია 1963 წელს კომუნალური მოსაკრებლებისა და სახელმწიფო გადასახადების დავალიანება არ გააჩნია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წ---ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს ქ. წ---ის თემის წ---ის რწმუნებულის 200- წლის 1- სექტემბერს #4-- ცნობა, ს.ფ. 231.

3.1.9. 200- წლის 1- სექტემბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 2-6) თანახმად, წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- ლ----- ქუჩაზე მდებარე სახლის მფლობელია კ----- ი ნ-----ი ა----- ძე.

მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: ფაქტიურად 2-00, განაშენიანებული 147,70, გრუნტი 233,30, დეკორატიული ბაღი 150,0 ბოსტანი 1969,0 .

სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, საერთო ფართი 1--70, საცხოვრებელი 82,6, დამხმარე 92,1-, Q1-Q2

31.30.

შენობა ნაგებობების დახასიათება: A 1963 წელს აშენებული საცხოვრებელი ქვის სახლი, ფართობი 120,0 კვმ, მოცულობა 61,2 კუბი. დაიკანი და კიბე 27,7 კვმ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის 1- სექტემბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (ინვენტარის ნომერი ს/6, რეესტრის ნომერი 2-6), ტომი 1, ს.ფ. 232-235.

3.1.1.- 2014 წლის 28 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ქონებაზე მდებარე წ---ის რაიონის სოფელი ტ---- (ხ-----).

2014 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონების ს/კ 8----- სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 2350 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 190,7, საცხოვრებელი ფართი 81,00 კვმ, დამხმარე ფართი 1--7, სამეურნეო ფართი 50,90 მესაკუთრეა სახელმწიფო. განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 08.0-2005 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----, დამოწმების თარიღი 13.1--200-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება, ტომი 1, ს.ფ. 29-30;

- 2014 წლის 29 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ. 31.

3.1.1-- 200- წლის 0- დეკემბრის მდგომარეობით (განაცხადის რეგისტრაციის # 0-8), საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 5--) თანახმად, წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- ლ----- ქუჩა #9- მდებარე სახლის მფლობელი ნ----- გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----, 0-1--0- საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: დოკუმენტით 1, ფაქტიურად 2-00, განაშენიანებული 202,8, ტროტუარი 72,0, ბოსტანი 222-,2,

სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 190,7, საცხოვრებელი 81,0, დამხმარე 1--7, სამეურნეო 50,9, განაშენიანების წელი 1976.

აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 200- წლის 12 ოქტომბერს, ბეჭედდასმულია

და ხელს აწერს წ---ის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის #0-8, 0-1--200-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის 0- დეკემბრის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (ინვენტარის ნომერი ს/6, რეესტრის ნომერი 5--), ტომი 3, ს.ფ.1---141.

3.1.1-- 200- წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით (განაცხადის რეგისტრაციის # 0-8), საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 19) თანახმად, წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- ლ----- ქუჩა #9- მდებარე სახლის მფლობელი კ-----ი ნ----- გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება #1-----, 0-1--0- საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: ფაქტიურად 2-00, განაშენიანებული 200,2, გრუნტი 140 კვმ, ბოსტანი 32-9,8

სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 3, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ.

აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 200- წლის 06 დეკემბერს, ბეჭედდასმულია და ხელს აწერს წ---ის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის #0-8, 0-1--200-. გადახაზულია, მის ქვემოთ დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის #1--, 27.1--200-.

აღნიშნული ტექ-პასპორტის #19 და ტექნიკური პასპორტიზაციის სააღრიცხვო ბარათი #5--, 1--1-.200- წარმოადგენენ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, რომლითაც უძრავი ქონების: სარეგისტრაციო ნომერი 0-8, თარიღი 0-1--200-, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, ფართობი 3600, კვმ, მდებარე წ---ის რაიონის სოფელი ხ----- ლ----- ქ. 9-, მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ.

200- წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონების: სარეგისტრაციო ნომერი 1--, თარიღი 27.1--200-, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, ფართობი 3600, კვმ, მდებარე წ---ის რაიონის სოფელი ხ----- ლ----- ქ. 9-,

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების #1-----, 0-1--200- საფუძველზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საქ. ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს, სახელმწიფოს საკუთრებაში. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 19 ნოემბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 8-----, ნაკვეთის წინა კოდი 8-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 200- წლის 27 დეკემბრის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი (ინვენტარის ნომერი ს/6, რეესტრის ნომერი 19), ტომი 3, ს.ფ.142-145.
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ტომი 3, ს.ფ. 150-1--.

3.1.13. საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 16 აპრილს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, წ---ის რაიონის წ---ის სადაბო- საქალაქო საბჭოს სოფელ ხ-----ს 1992-2001 წლების საკომლო წიგნები აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე გ-----ის კომლის შემადგენლობის შესახებ.

საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 01 მაისს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, წ---ის რაიონის სოფელ ხ-----ს 1992-2001 წლების საკომლო წიგნები აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე გ-----ის კომლის შემადგენლობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 16 აპრილის საარქივო ცნობა, ტომი 1, ს.ფ. 208.
- 2015 წლის 01 მაისის საარქივო ცნობა, ტომი 1, ს.ფ. 20-.

3.1.14- 2014 წლის 0- სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ის წარმომადგენლმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: ქ წ---ა სოფ ტ----- (ხ-----) ზონა: წ---ა, სექტორი: ქალაქი წ---ა და ასევე ითხოვა გაცემულიყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 1- სექტემბრის #8-----03

გადაწყვეტილებით გ-----ის წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა. 30-7,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წ-----ის რაიონის სოფელი ტ----- (ბ-----) ს/კ #8-2-2-.- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის კომლის საკუთრებაში.

2014 წლის 1- სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონების ს/კ 8-2-2-.- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 30-7,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა #1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ის კომლის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 03.1-2001 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების #1- აქტი და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 1- სექტემბრის #8----- 03 გადაწყვეტილება, ტომი 3, ს.ფ.38.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა ტომი 3, ს.ფ. 39-41.

3.1.15. 2015 წლის 15 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე ს/კ 8-2-2-.-.

2015 წლის 27 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ახალი ამონაწერის გაცემა, სადაც მესაკუთრე იქნება მხოლოდ გ-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 29 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N 8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციისათვის საჭიროა დამატებით წარმოადგინოთ საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ გაცემული კორექტირებული საარქივო ცნობა, რადგან წარმოდგენილში არ ფიქსირდება გ-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, კერძოდ დაბადების თარიღი ან მამის სახელი, გამომდინარე აქედან ვერ ხდება იდენტიფიცირება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ გ-----ს შორის.

2015 წლის 08 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ის წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. წ---ა სოფ. ტ---- (ხ-----) [ზონა:წ---ა, სექტორი: ქალაქი წ---ა] და ასევე ითხოვა გაცემულიყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ერთვის წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საარქივო ცნობა, განცხადება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის #8-----06 გადაწყვეტილებით გ-----ის წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა. 30-7,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წ---ის რაიონის სოფელი ტ----- (ხ-----) ს/კ #8-2-2-.- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----), უფლების დამდგენი დოკუმენტების: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის #A----- ცნობის და #1- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (შენობა #1, განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 194,17 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 80,, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის საკუთრებაში.

2015 წლის 08 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონების ს/კ 8-2-2-.- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 30-7,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა #1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ის კომლის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაცია #8-----, თარიღი 27.0-2015 წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის AA 2----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი #1-.

2015 წლის სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა.

2015 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონების ს/კ 8-2-2-.- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო

დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 30-7,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა #1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაცია #8-----, თარიღი 27.0-2015 წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის AA 2----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი #1-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება, ტომი 1, ს.ფ. 183;
- 2014 წლის 29 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა, ტომი 1, ს.ფ. 180-182;
- განცხადება, ტომი 1, ს.ფ. 198-199;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილება N 8-----03, ტომი 2 ს.ფ. 79;
- 2015 წლის 08 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ. 201-202;
- 2015 წლის 23 სექტემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ. 2-9-220;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის #8-----06 გადაწყვეტილება, ტომი 3, ს.ფ. 60;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა ტომი 3, ს.ფ. 61-62;

3.1.16. 2015 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №0----- (სააგენტოს კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საჩივარი, რომლის თანახმად ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით 8-----.

2015 წლის 15 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №0----- საჩივარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 02 დეკემბერს მიღებული იქნა №2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ წ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (1-0-2014) და №8-----06

(08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ.

დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ №---ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (1-0-2014) და №8-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მიზნით; ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (1-0-2014) და №8-----06 (08.05.2015) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამონაწერის მომზადება, ასევე უფლების (გარდა საგადასახადო გირავნობისა/იპოთეკისა), უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია;

საქმეში დაინტერესებულ პირებად ჩაბმულ იქნენ გ-----ი (პირადი ნომერი 5-----); საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს წარმომადგენელი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჩივარი, ტომი 1, ს.ფ. 33-36, 1-1-1-2.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 02 დეკემბრის #2---- გადაწყვეტილება, ტომი 1, ს.ფ. 1-3-1-5;

3.1.17. 2016 წლის 26 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ეროვნულ არქივს გაეგზავნა #1---- წერილი, რომლითაც მოითხოვს ინფორმაცია და არქივში დაცული დოკუმენტაცია ქ. წ---აში, ნ----- (ნ-----ი) ს-----ძე კ-----ის, აგრეთვე ნ----- (ნ-----ი) ა----- ძე კ-----ის კომლების შემადგენლობისა და მათზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ 1992-200- წლების მდგომარეობით.

2016 წლის 27 იანვარს საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის 15----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წ---ის რაიონის საქალაქო საბჭოს 1992-200- წლების საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე ნ----- (ნ-----ი) ს-----ძე კ-----ის, აგრეთვე ნ----- (ნ-----ი) ა----- ძე კ-----ის კომლის შემადგენლობისა და ქონების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 26 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #1----

წერილი, ტომი 1, ს.ფ. 267.

- 2016 წლის 27 იანვარს საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის 15----- წერილი, ტომი 1, ს.ფ. 268.

3.1.1-- 2016 წლის 0- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ #5402- წერილით მიმართა გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტს და მოითხოვა ინფორმაცია 8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული აზომვითი ნახაზებისა და 8----- -- კოდზე არსებული მასალები (ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული გეგმა/ნახაზები) შედარების შედეგად წარმოადგენს თუ არა ისინი იდენტურ უძრავ ნივთებს და ითხოვა შესაბამისი სიტუაციური ნახაზის მომზადება.

2016 წლის 18 მარტს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტმა 64890 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ #8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული აზომვით ნახაზისა და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ერთმანეთს შეესაბამება, რაც ვლინდება ნაკვეთზე არსებული შენობების ფორმით, კონფიგურაციითა და ადგილმდებარეობით ნაკვეთის მიმართ, ასევე შიდა აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი სართულის გეგმა-ნახაზით (იხ. დანართები).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 0- მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #5402- წერილი, ტომი 1, ს.ფ. 272.

- 2016 წლის 18 მარტის გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის #64890 წერილი, ტომი 1, ს.ფ. 273.

- სიტუაციური ნახაზი, ტომი 1, ს.ფ.274-275.

3.1.19. 2016 წლის 23 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ #692-7 წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ არქივს და აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ წ----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (1-.0-.2014) და №8-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, ეთხოვა ინფორმაციის მიწოდება და არქივში დაცული დოკუმენტაცია გ--- ნ-----ის ძე კ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის თაობაზე.

2016 წლის 23 მარტს საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ #1----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წ----ის მიღება-ჩაბარების

აქტები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია გ--- ნ-----ის ძე კ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2016 წლის 23 მარტს #69605 წერილით ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის არქივში, გ--- ნ-----ის ძე კ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი რაიონი წ---ა, სოფელი ტ---- (ხ-----) დაცული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 23 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #692-7 წერილი, ტომი 1- ს.ფ. 277.
- საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 23 მარტის #1----- წერილი, ტომი 1-ს.ფ. 278.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2016 წლის 23 მარტის #69605 წერილი, ტომი 1 ს.ფ. 280.

3.1.20. 2016 წლის 2- მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული #1----- რეგისტრაციის შესახებ წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის #8-----03 (1-0-2014) და #8-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმების თაობაზეც გადაწყვეტილებით თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის #8-----03 (1-0-2014) და #8-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს და განაზღვდა 8-2-2-ს საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 2- მაისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #1----- გადაწყვეტილება, ტომი 1, ს.ფ. 281-28-.

3.1.2- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 იანვრის #2----- გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და განმცხადებელს ეცნობა, რომ მიღება ჩაბარების აქტი #1- აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე დაცული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 იანვრის #2----- გადაწყვეტილება, ტომი 1, ს.ფ. 342.

3.1.22. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 14 სექტემბრის 5----- წერილის თანახმად, წ---ის რაიონის სოფელ ტ----

ყოფილი ხ----- რეგისტრირებულია ნ----- ს---- ძე კ-----ი დაბადებული 1--1--1--- 3/N 5-----, ნ----- გ----- ძე კ-----ი, დაბადებული 1--1--1--- 3/ნ 5-----; ნ-----ი ა----- ძე კ-----ი, დაბადებული 0-.1--1---, 3/ნ 5-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 14 სექტემბრის 5----- წერილი და საინფორმაციო ბარათები, ტომი 3, ს.ფ. 263-270;

3.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ 200- წლის 13 დეკემბრის 1-224 ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული 200- წლის 12 ოქტომბერს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები, იდენტურია გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების ს/კ # 8----- (ახალი ს/კ #8-.2-.2-.---) მონაცემებისა.

3.2.2 200- წლის 13 დეკემბრის 1-224 ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი #8-----, მდებარეობს 8----- კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით და მასზე განთავსებულია არა 200- წლის 13 დეკემბრის 1-224 ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი სახლი, არამედ მასზე მდებარეობს მხოლოდ ერთსართულიანი მშენებარე-ნანგრევი (დაუსრულებელი შენობა), რომელიც განთავსებულია გზიდან რამდენიმე მეტრში, მიწის ნაკვეთი შემოღობილი და დამუშავებულია და იგი რეგისტრირებულია ნ-----ის (3/ნ 5-----) სახელზე საკადასტრო კოდით # 8-----^ა (ახალი ს/კ #8-----)

3.2.3. 8----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებით, 200-წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს ჟ-----ის ოჯახი.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა

ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 1-5-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ოფიციალობის პრინციპის გათვალისწინებით სრულად გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. მითითებული პრინციპის შესაბამისად, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლები).

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის I ნაწილის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე – მოპასუხე სუბიექტზე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლით დადგენილი პირობა სწორედ ამგვარად უნდა იქნას გაგებული, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2 მუხლით სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთისგან ათავისუფლებს მოსარჩელეს და ავალდებულებს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაამტკიცოს, რომ მან უზრუნველყო მის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილების კანონის საფუძველზე და მის შესაბამისად მომზადება, მიღება, გამოცემა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლით ადმინისტრაციულ

ორგანოს ევალუება დაამტკიცოს სწორედ სადავო აქტის სამართლებრივი მხარე, რადგან მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის მიხედვით მას აქვს საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულება თავისი გადაწყვეტილება, ყოველგვარი გასაჩივრების პრეზუმფციის გარეშეც, მიიღოს მხოლოდ კანონის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების დასაბუთებული არგუმენტაცია, იმ მხრივ, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად განხილული საკითხის გადასაწყვეტად სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4- შემაჯამებელი დასკვნა:

4-1. საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 15 იანვრის N4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცლის, 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.

სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წ---ის რაიონის სოფელ ხ--- (ტ----) გ-----ის ოჯახის საკუთრებად მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N8-----) საკუთრების რეგისტრაცია (განაცხადის რეგისტრაციის N2-----თარიღი - 03.1--2001), 2014 წლის 1- სექტემბრის #8-----03, 2015 წლის 08 მაისის N8-----06 გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2- მაისის #1---- გადაწყვეტილება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. „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 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.

„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.

მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- 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;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. რაც ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ნებისმიერი ქმედება უნდა ემყარებოდეს შესაბამის საკანონმდებლო ნორმას, რაც მას მისცემს მითითებული ქმედების განხორციელების უფლებას. ამავ კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სასამართლო განმარტავს, რომ 1999 წლის მდგომარეობით საქართველოში მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის #2635 კანონით). აღნიშნული 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 ბეჭედი;

„საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 199- წლის 28 ივნისის #503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწის რეფორმის შედეგად მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327-ე ბრძანებულების „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ მე-4 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 ერთერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არ არსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველოს 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 მიწის 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 რუკაზეც), ხოლო "სარეგისტრაციო მოწმობა" არის მოწმობა რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად.

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 წ---ის რაიონის სოფელ ტ----- (ხ-----) მდებარე უძრავი ქონება ს/კ 8-----, 2001 წლის 03 დეკემბერს პირველადი რეგისტრაციით დაზუსტებული ფართობი 0,30- ჰა საკუთრების უფლებით, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების #1- აქტის საფუძველზე აღირიცხა გ--- კ-----ის ოჯახის საკუთრებაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 1- სექტემბრის #8-----03 გადაწყვეტილებით კი წ---ის რაიონის სოფელი ტ----- (ხ-----) მდებარე უძრავი ქონება ს/კ #8-.2-.2-.--- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ის კომლის საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება ს/კ 8-.2-.2-.--- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 30-7,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა #1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 დარეგისტრირდა გ-----ის კომლის საკუთრებაში. უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაზუსტებული რეგისტრაციის დროსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენდა მიწის

ნაკვეთის მიღება ჩაბარების #1- აქტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის #8-----06 გადაწყვეტილებით კი 30-7,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წ---ის რაიონის სოფელი ტ----- (ხ-----) ს/კ #8-.2-.2-.--- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----), უფლების დამდგენი დოკუმენტების: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის #A----- ცნობის და #1- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (შენობა #1, განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 194,17 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 80, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მხოლოდ გ----- ---ის საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2001 წლის 03 დეკემბერს გ-----ის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დროს არ გადაამოწმა არსებობდა თუ არა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კერძოდ მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი #1-, რომელიც საფუძველად დაედო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღირიცხვას. უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის ფაქტი შემოწმებული არ ყოფილა ასევე არც შემდგომი 2014 წლის 1- სექტემბერს და 2015 წლის 08 მაისს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციების განხორციელების დროსაც.

საკუთრების უფლების სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს პირის მიერ მოპოვებული საკუთრების უფლების სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, უპირველესად კი რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #1- არ იძებნება. თავად მესამე პირმა გ-----მა სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ მას მიღება-ჩაბარების აქტი არ აქვს, მან აღნიშნული ქონება შეიძინა ე-----ისაგან. 1999 წლის ცხრა ივნისის #5-- ნასყიდობის ხელშეკრულება დაცულია საჯარო რეესტრში და ერთვის ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების მახასიათებლები და სადაო უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გ-----ის დაზუსტებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას გამოკვლეული არ ყოფილა.

სასამართლო განმარტავს, რომ 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 საფუძველად 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.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- (ტ-----) გ-----ის ოჯახის საკუთრებად მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N8-----) საკუთრების რეგისტრაცია (განაცხადის რეგისტრაციის N2----- თარიღი - 03.1--2001), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 1- სექტემბრის #8-----03 და 2015 წლის 08 მაისის N8-----06 გადაწყვეტილებები და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.3. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2- მაისის #1---- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (1-0-2014) და №8-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს და განახლდა 8-2-2-... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ანარგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი

ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, 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. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები; შეაგროვოს ცნობები; მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; დანიშნოს ექსპერტიზა; გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია გამოიყენოს ზემოთ ჩამოთვლილი შესაძლებლობები და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში Nბს-180-177(კ-15) განმარტა, რომ „ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების

დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას".

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ 200- წლის 13 დეკემბრის 1-224 ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული წ---ის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული 200- წლის 12 ოქტომბერს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები, იდენტურია გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების ს/კ # 8----- (ახალი ს/კ #8-2-2-.-) მონაცემებისა.

ასევე დადგენილი იქნა, რომ 200- წლის 13 დეკემბრის 1-224 ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი #8-----, მდებარეობს 8----- კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით და მასზე განთავსებულია არა 200- წლის 13 დეკემბრის 1-224 ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი სახლი, არამედ მასზე მდებარეობს მხოლოდ ერთსართულიანი მშენებარე-ნანგრევი (დაუსრულებელი შენობა), რომელიც განთავსებულია გზიდან რამდენიმე მეტრში, მიწის ნაკვეთი შემოღობილი და დამუშავებულია და იგი რეგისტრირებულია ნ-----ის (პ/ნ 5-----) კომლის სახელზე საკადასტრო კოდით # 8-----^ა (ახალი ს/კ #8-----).

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ

აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (შემდეგში - „კანონი“; ძალადაკარგულია საქართველოს 1--28.2005 №2635 კანონით), რომლის შესაბამისად საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ყოველ რეგისტრატურაში ინახებოდა მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილი იყო - საკუთრების განყოფილება, რომელიც შეიცავდა ინფორმაციას საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობის, მასთან დაკავშირებული უფლებებისა და პირობების, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემების თაობაზე. ყოველ მიწის ნაკვეთს და სხვა უძრავ ქონებას ჰქონდა ერთი რიცხვითი ნომერი, რომლითაც იგი იდენტიურად იყო აღრიცხულია როგორც სარეგისტრაციო ბარათზე, ისე რეგისტრაციის კადასტრულ რუკაზე (კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭებოდა უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად.

1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია ინფორმაცია რეგისტრაციის კადასტრული რუკის მონაცემების შესახებ, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 201- წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად კი უძრავ ნივთს ენიჭება საკადასტრო კოდი, რომელიც არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი და რომელიც უძრავ ნივთს ენიჭება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებითა და

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით ცალსახად დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის მიერ არ იქნა გამოკვლეული და სათანადოდ შესწავლილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში მთელი რიგი საკითხები. კერძოდ დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი იყო მოსარჩელის მიერ, სადაც მითითებული უძრავი ქონების მახასიათებლები ემთხვევა (ერთი და იგივეა, იდენტურია) #8----- საკადასტრო კოდზე მდებარე უძრავი ქონებას, ხოლო მეორეს მხრივ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი #8-----, რომლის საკუთრებაზეც მიუთითებს საჯარო რეესტრი და სადავოს არ ხდის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მონაცემებს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ფიზიკური ადგილმდებარეობით მდებარეობს სხვაგან და მასზე არსებული უძრავი ქონების მახასიათებლები რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით #8-----ა (დაზუსტებული საკადასტრო კოდი #8-----) ნ-----ის (3/ნ 5-----) კომლის საკუთრებაში, თავად მესამე პირმა გ-----მა ადგილზე დათვალიერებისას დაადასტურა, რომ ამ კოდზე არსებული უძრავი ქონება არასდროს არ წარმოადგენდა მისი მამის ნ-----ს (3/ნ 3/ნ 5-----) საკუთრებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადგილი აქვს უნიკალური კოდების აღრევას. კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა უნიკალური საკადასტრო კოდის განმეორებას და "ა" მინიჭებას, ასევე სხვადასხვა პირებისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ერთი და იგივე უფლების დამდგენი დოკუმენტების გამოყენებას (მიღება-ჩაბარების აქტი #7). სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით რეალურად არსებობს ორი უძრავი ქონება, სამი საკადასტრო კოდი და სამი რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, მათ შორის მოსარჩელის დაუზუსტებელი რეგისტრირებული უფლება. ასევე საქმეში წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული მასალებით (ტექნიკური პასპორტით, ფოტო სურათით) ცალსახად დასტურდება თუ რა მახასიათებლების მქონე უძრავი ქონება შეიძინა მოსარჩელემ, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქონება და არა საკადასტრო კოდი. უდავო ფაქტია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მაგრამ საკადასტრო რუკების მონაცემებით, იმ ადგილზე, სადაც გეოგრაფიულად უნდა მდებარეობდეს უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 8-----, მდებარეობს უძრავი ქონება, რომელზეც რეგისტრირებულია ნ-----უს კ-----ის კომლის (3/ნ 5-----) საკუთრება და რომლის საკადასტრო კოდია ს/კ 8----- (წინა კოდი 8-----ა). გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ 8----- საკადასტრო კოდით და ასევე 8-----ა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი #7 და მესაკუთრეებად ორივეგან მითითებულია კ-----ი ნ-----ის ოჯახი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ბს-246-243 (კ-14)).

საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი

უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავენ მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია".

ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას - ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გადაამოწმა მისი ქვემდგომის ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, რომლის კონტროლიც მის უპირობო ვალდებულებას წარმოადგენს, რათა, აღმოფხვრილი იქნეს ქვემდგომი ორგანოს შესაძლო ან სავარაუდო შეცდომა და ამრიგად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შედეგად უძრავი ნივთების იურიდიული ბედის განსაზღვრის კანონიერებისა და მართლზომიერებაზე მსჯელობა, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაში შედის, რაც მის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და პროცესში უნდა განხორციელებულიყო. ამრიგად, მსჯელობისას საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა გაეთვალისწინებინა და გამოეკვლია მისი ქვემდგომი ორგანოს ყველა ქმედების კანონიერება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის ინტერესის გათვალისწინებით, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რეგისტრირებული საკუთრების უფლებები და რეგისტრირებული უფლებების ფაქტობრივი მდგომარეობები ურთიერთშეუსაბამოა, რაც ადასტურებს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული ყველა ფაქტობრივი გარემოება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე 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 18--ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2-მაისის #1----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო 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.

მოსარჩელე ასევე ითხოვს მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ნაწილში მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ადმინისტრაციულ საქმესთან დაკავშირებით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განტავისუფლებული იყო მოსარჩელე გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-1- მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 1-0 (ასი) ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტში;

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 2-7-ე, 364-ე, 367-ე

მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2- მაისის #1---- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წ---ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2001 წლის 03 დეკემბერს გ-----ის სახელზე 8----- საკადასტრო კოდზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 1- სექტემბრის #8-----03 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის #8-----06 გადაწყვეტილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
3. მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 1-0 (ასი) ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. 11) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

სოფიო გაგნიძე

