



საქმე №3-277-17

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

11.01.2018 წელი

ქ. რუსთავი

**შესავალი ნაწილი
რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ნ---- თ-----
სხდომის მდივანი ე---- ო-----**

მოსარჩელე - გ---- ჩ----ე,

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი: გო----- გ-----ი,

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტო,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის
სამსახურის 2016 წლის 8 დეკემბრის №8820-----53-13 რეგისტრაციაზე უარის
თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული
დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1-----ის №1---- ადმინისტრაციული
საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების
ბათილად ცნობას. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს
დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა,
რომლითაც მოსარჩელეს დაურეგისტრირდება საკუთრების უფლება უძრავ
ქონებაზე მდებარე: გ-----ანი, სოფელი გა-----, საკადასტრო კოდი 81.07.--.0--
.

მოსარჩელის მითითებით, 1999 წლიდან სარგებლობს გ-----ანი, სოფელ გა-----
----ში მდებარე მიწის ნაკვეთით, სარგებლობა ეფუძნებოდა საქართველოს

მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობას. მიწის საკადასტრო კოდი 81.07.--.0-- მითითებულია სარეგისტრაციო მოწმობაში. 2012 წლის 01 სექტემბერს განხორციელდა მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრაცია, საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე. 2015 წელს განახლებული ამონაწერის მოთხოვნისას, საჯარო რეესტრის წარმომადგენლების მხრიდან მოთხოვნილი იქნა რეგისტრაციის გაუქმება, მისი შემდგომი დაკანონების მიზნით. 2015 წლიდან სარჩელის წარმოდგენამდე რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, გ-----ანი, სოფელი გა----- არ განხორციელებულა. 2016 წლის 08 დეკემბერს მოსარჩელეს №8820-----53-13 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე. აღნიშნული გასაჩივრებული იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა 2017 წლის 1-----ის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, 2016 წლის 10 აგვისტოს გ---- ჩ----ემ (პირადი ნომერი 3-----2) №8820-----53 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: გ-----ნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გა-----; განცხადებას თან ერთოდა სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, მოწმეების ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა (№1----043), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №TT20-----03 (28.04.2015) გადაწყვეტილება, №103409 წერილი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი 81.07.--.0--), და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 16 აგვისტოს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-03 გადაწყვეტილება, ვინაიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და გ-----ნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან №1----2 წერილით გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებამდე;

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან შესული №15/30699 ინფორმაციის

თანახმად, რუსთავის არქივში დაცულ გ-----ნის რაიონის გა-----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ გა-----ს 1986-1995, 1996-2000, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებსა და 1968-1993 წლების მიწის ზონარგაყრილ წიგნში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი მოქალაქე გ---- ბ-----ის ძე ჩ----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო გ-----ნის რაიონის გა-----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ გა-----ს 2007 წლის საკომლო წიგნები, 1994-2007 წლების მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, 1992-2007 წლების მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, ასევე მიწის განაწილების (სარეფორმო), მეზაღეობის (მიმაგრების ტალონი) და საგადასახადო სიები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა; საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურის №21-02-1/----- ინფორმაციით, სამსახურში დაცულია მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2002-2006 წლების სიები, სადაც გ---- ჩ----ე არ ფიქსირდება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 18 ნოემბერს სარეგისტრაციო წარმოება განაახლა და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-10 გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ კერძო იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია №3----1 მიმართვით გადააგზავნა გ-----ნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის აღიარების კომისიაში; ხოლო გ-----ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2 დეკემბრის №04----- წერილის საფუძველზე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8820-----53-13 (08.12.2016) გადაწყვეტილება.

2016 წლის 12 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №3-----17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა გ---- ჩ----ემ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 08 დეკემბრის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8820-----53-13 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ მიიჩნია, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8820-----53-13 (08.12.2016) გადაწყვეტილება კანონიერი იყო და, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-

60 პრიმა მუხლის თანახმად, აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, 2017 წლის 13 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N1---- გადაწყვეტილება; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, გ---- ჩ----ის საკუთრების უფლება გ-----ანიში, სოფელ გა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული არ არის; ასევე აღსანიშნავია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო მასალა მისამართით: გ-----ნის რაიონი, სოფელი გა----- გ---- ჩ----ის მითითებით წარდგენილი არ არის; №8820-----53 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას გახდიდა შესაძლებელს.

გ-----ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ დააკმაყოფილა სააგენტოს შუამდგომლობა გ-----ნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე მოქალაქე გ---- ჩ----ის საკუთრების აღიარების თაობაზე;

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ---- ჩ----ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ანი, სოფელი გა-----, ს. კ. 81.07.--0--- დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰექტარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი (ს. ფ. 1-8)

-დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ.40-48)

-საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ს. ფ. 10)

3.1.2. 2012 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, უძრავი ქონება გ-----ანი, გა-----, დაზუსტებული ფართობით 1500 კვ.მ, ს.კ. 81.0717.0-- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ---- ჩ----ის სახელზე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია, საკომლო წიგნის ჩანაწერები და 2012 წლის პირადი განცხადება. 2015 წლის 29 აპრილს აღნიშნული რეგისტრაცია გაუქმდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2012 წლის 01 სექტემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს. ფ. 11-12)

-2015 წლის 29 აპრილის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ს. ფ. 109)

3.1.3. 2016 წლის 10 აგვისტოს გ---- ჩ----ემ (პირადი ნომერი 3-----2) №8820-----53 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მდებარე გ-----ნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გა-----; განცხადებას თან ერთოდა სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, მოწმეების ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა (№1-----043), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №TT20-----03 (28.04.2015) გადაწყვეტილება, №103409 წერილი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი 81.07.--.0--), და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელის (ს. ფ. 1-8)

-დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ. 40-48)

-წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 82-93)

-2016 წლის 10 აგვისტოს №8820-----53 განცხადება, თანდართული მასალით (ს. ფ. 96-111);

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 16 აგვისტოს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-03 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ 2016 წლის 16 აგვისტოს №1----2 წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და გ-----ნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებამდე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 18 ნოემბერს სარეგისტრაციო წარმოება განაახლა და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-10 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაინტერესებული პირის თანხმობით ადმინისტრაციულმა ორგანომ შუამდგომლობით მიმართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის

განსახილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-03 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 113);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 აგვისტოს №1----2 წერილი (ს. ფ. 114);
- საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2016 წლის 18 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-10 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 117);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 ნოემბრის №3----1 წერილი (ს. ფ. 118);

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 18 ნოემბერს მიმართა გ-----ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და წარუდგინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გ-----ანი, სოფელი გა-----, თუმცა ამ უკანასკნელის მიერ გ---- ჩ----ეს უარი ეთქვა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 ნოემბრის №3----1 მიმართვა (ს. ფ. 118);
- გ-----ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 02 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს. ფ. 119-120);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 08 დეკემბრის №8820-----53-13 გადაწყვეტილებით გ---- ჩ----ეს გ-----ნის რაიონი, სოფელ გა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება გ---- ჩ----ის მიერ გასაჩივრებული იქნა, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1-----ის №1---- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი

ეთქვა 2016 წლის 12 დეკემბრის №3-----17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, იმ საფუძველზე, რომ №8820-----53 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას გახდიდა შესაძლებელს;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 08 დეკემბრის №8820-----53-13 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე (ს.ფ. 121-122);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1-----ის №1---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 17-21)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ სადაო ქონება საჯარო რეესტრში ერთხელ უკვე იყო რეგისტრირებული მოსარჩელე სახელზე და მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა რატომ არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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. სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული და მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ გ----- ანი, სოფელი გა-----ში მდებარე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობი 1500 კვ.მ 2012 წლის მდგომარებით რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე გ---- ჩ-- --ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებული იყო საკომლო წიგნის ჩანაწერები. მოსარჩელე უძრავი ნივთის დარეგისტრირებას ითხოვდა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 08 დეკემბრის №8820-----53-13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1-----ის №1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებებით ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ უმსჯელია იმ საკითხის შესახებ თუ რატომ არ წარმოადგენს აღნიშნული დოკუმენტი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, არ დაუდგენია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნამდვილი, ზუსტი ადგილმდებარეობა და არ შედარებულა აღნიშნული უკვე რეგისტრირებულ და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების პირობას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 8 დეკემბრის №8820-----53-13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის №1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც მოსარჩელეს დაურეგისტრირდება საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე: გ-----ანი, სოფელი გა-----, საკადასტრო კოდი №81.07.--.0--; ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან

გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს და აყენებს თუ არა ისინი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმარტებულია, როგორც – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით, დადგენილია, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით, გ---- ჩ----ეს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ანი, გა----- ს.კ. 81.07.--.0--- დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰექტარი. 2012 წლის 01 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ დასახელებული უძრავი ქონება დაზუსტებული ფართობით 1500 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ---- ჩ----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია, საკომლო წიგნის ჩანაწერები და 2012 წლის პირადი განცხადება.

ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 10 აგვისტოს გ---- ჩ----ემ (პირადი ნომერი 3-----2) №8820-----53 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მდებარე გ-----ნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გა-----; განცხადებას თან ერთოდა სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, მოწმეების ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა (№1----043), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №TT20-----03 (28.04.2015) გადაწყვეტილება, №103409 წერილი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი 81.07.--.0--), და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 16 აგვისტოს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-03 გადაწყვეტილება, ვინაიდან 2016 წლის 16 აგვისტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და გ-----ნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან №1----2 წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებამდე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 18 ნოემბერს სარეგისტრაციო წარმოება განაახლა და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8820-----53-10 გადაწყვეტილება ვინაიდან, დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 18 ნოემბერს მიმართა გ-----ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და წარუდგინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე გ-----ანი, სოფელი გა-----, თუმცა ამ უკანკნელის მიერ გ---- ჩ----ეს უარი ეთქვა ხსენებული ქონების საკუთრების აღიარების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 08 დეკემბრის №8820-----53-13 გადაწყვეტილებით გ---- ჩ----ეს გ-----ნის რაიონი, სოფელ გა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის

მიერ წარდგენილი არ ყოფილა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლომ (საქმე #ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ) გადაწყვეტილებით განმარტა, რომ „**დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას**“... „**ახლად შემოღებული კოორდინატა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10 წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას**“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ---- ჩ----ეს 2012 წლის 01 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაურეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი 1500 კვ.მ. ფართის გ-----ნის რაიონის სოფელ გა-----ში, რომელიც მოგვიანებით მოსარჩელის 2015 წლის 27 აპრილის განცხადების საფუძველზე 2015 წლის 29 აპრილს გაუქმდა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის მიერ

ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ მითითებულ ქონება ერთხელ უკვე იყო რეგისტრირებული მოსარჩელის სახელზე, ასევე არ გამორკვეულა პირველადი რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან

ხელშეკრულებით რეალური უფლებისწარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში 2012 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით და მოსარჩელის მიერ რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნა გამოწვეული იყო უძრავი ნივთის დაზუსტებული სახით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სურვილით.

იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებულ პირს არ უდგინდებოდა მართლზომიერ მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება შუამდგომლობით მიემართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რათა მათ კომპეტენციის ფარგლებში განეხილათ საკითხი. გ-----ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ----- ჩ-----ის თხოვნა არ დაკმაყოფილდა, რის თაობაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა 2016 წლის 02 დეკემბრის №04----- წერილით. სასამართლოსათვის გაურკვეველია, მოპასუხემ რატომ მიმართა გ-----ნის მუნიციპალიტეტს, მაშინ როდესაც, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ იმყოფება სახლი, შენობა და მოსარჩელეს არც მის მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრება უძრავ ნივთზე. ე. ი. კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმთავითვე ცნობილი იყო მოპასუხისთვის მოსარჩელის განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის რომ, წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი განმარტებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა შეფასება არ მისცემია გ----- ჩ-----ის სახელზე საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 16

მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობას, კერძოდ თუ იგი რატომ არ წარმოადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს. აღნიშნული კი ეწინააღმდეგება დასახელებული ბრძანების მიზანს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარებისა და მარტივი წესით განხორციელების შესახებ და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფისა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფის შესახებ.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (რომელიც ძალადაკარგულია 2007 წლის 05 ნოემბრის №4741 კანონით) მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და უნდა გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებინა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში თუ არ იარსებობდა „ა" და „ბ" ქვეპუნქტებით დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა 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. ამავე ბრძანებულების მე-11 და მე-12 პუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის პირველად რეგისტრაციასა და სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემას

უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (ზ. გეგეჭკორი). უძრავი ქონების მესაკუთრეებს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაეცემოდათ უძრავი ქონების საკუთრების სიგელი დანართის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მითითებული დანართის შესაბამისად და დასახელებული ბრძანებით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გადაცემული აქვს 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გ-----ნის რაიონის, სოფელ გა-----ში. ს.კ. 81.07.--.0--. რაც შეეხება აღნიშნულ საკითხთან მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებას, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა ხარვეზიანი იმ საფუძველით, რომ ჯერ სააღრიცხვო ბარათი უნდა გახსნილიყო მარეგისტრირებელ ორგანოში და შემდეგ გადასცემოდა მოსარჩელეს მოწმობა სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს ხარვეზით მუშაობა არ შეიძლება მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს.

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

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ

მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართმართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი

დოკუმენტი; ვ3) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის მიღებისას და არც სასამართლო სხდომაზე არ წარმოდგენილა არც ერთი დასახელებული სამართლებრივი საფუძვლის დამადასტურებელი მტკიცებულება რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდებოდა, მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონება რეგისტრირებული აქვს 2012 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, რომელსაც მისივე განცხადების საფუძველზე მოპასუხე აუქმებს 2015 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით. ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკუთრების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საკომლო ჩანაწერი, ხოლო 2016 წლის 10 აგვისტოს განცხადებით რეგისტრაციისას მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი გახდეს, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტი გაცემულია უფლებამოსილი პირის მიერ და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება სასამართლოში არ წარმოდგენილა. არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება იმ გარემოების შესახებ, რომ 2000 წლამდე ხარვეზით ხდებოდა რეგისტრაციები და 2012 წლის რეგისტრაციისას უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენის გარეშე დაურეგისტრირდა მოსარჩელეს უძრავი ქონება ვინაიდან 2000 წლამდეც და 2012 წელსაც უძრავი ნივთის რეგისტრაციას ახორციელებდა მარეგისტრირებული ორგანო და არა ფიზიკური პირი, კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 8 დეკემბრის №8820-----53-13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1-----ის №1---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით გ---- ჩ----ის საკუთრების უფლება გ-----ანში, სოფელ გა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე

რეგისტრირებული არ იყო, მითითებულ უძრავ ქონებაზე სააღრიცხვო მასალა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არ არსებობდა და დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას შესაძლებელს გახდიდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ აღნიშნული ქონება 2012 წლის მდგომარეობით რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით, რომლის მიმართაც მოსარჩელე მხარეს ჰქონდა კანონიერი ნდობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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 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. ამავე მუხლის მეორე 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 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1-----ის №1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ უნდა შეამოწმოს გ---- ჩ----ის სახელზე რეგისტრირებული 81.07.--.0-- საკადასტრო კოდის ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთის ე. წ. ყვითელი ფენის ამსახველი დოკუმენტაცია; გამოიკვლიოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის კანონიერება; დაადგინოს სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, რომელიც უნდა შედარდეს მოსაზღვრედ უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას და ისე მიიღოს

გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ხელახლა, კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-10, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. გ---- ჩ----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 8 დეკემბრის №8820-----53-13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 1------ის №1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე გ---- ჩ----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----