



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

23.02.2018წ

ქ. ბოლნისი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე

სხდომის მდივანი ნათია მიქელაძე, ლედი ყულიაშვილი

მოსარჩელე - სო-----ი;

წარმომადგენელი - კლ-----ნი;

მოპასუხე - სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - გოდ-----ი;

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1. სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 სექტემბრის N882017569001-15 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის N492295 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

3. სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა.

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელემ 2017 წლის 28 ივნისს

განცხადებით მიმართა სა---რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავი ნივთის (მდებარე დმ----ს რაიონი სოფელი ლოქ-----ში) დასარეგისტრირებლად. განცხადებასთან ერთად წარადგინა საარქივო ცნობა, სამკვიდრო მოწმობა, ანდერძი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2015 წლის 29 დეკემბრის საარქივო ცნობის თანახმად, კომლის უფროსად ჩაწერილია 1976-1979 წწ ისა ის-----ვი კომლის შემადგენლობაში ირიცხება ცოლი სა----ი გარა--- ის-----ვა. ისა ის-----ვას გარდაცვალების შემდეგ კომლის წევრად დარჩა სა----ი გარა--- ის-----ვა, რომელსაც უწერია (გარდაიცვალა). კომლს პირად საკუთრებაში ირიცხება 1930 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი 1976-1977 წლებში აშენებული და 0.25 ჰა მიწის ფართი. ისა ის-----ვი ოგლის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად ფიქსირდება სა----ი გარა--- კზ ის-----ვ.

დმ----ს რაიონის გუ----ის (მუ-----ოს) სასოფლო-საბჭოს სოფელ ლოქ-----ის 1986-1996 წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი ისა ის-----ვ ოგლის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო 2012-2013 წლების საკომლო წიგნები რუსთავის არქივზე დაცვაზე არ შემოსულა. კომლი გაუქმდა 1977 წელს სა----ი ის-----ვის გარდაცვალების გამო. მას დარჩა პირველი რიგის მემკვიდრე გა--- ის-----ვი რომელმაც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო დედის დანაშთი ქონება. ფაქტიურად გა--- ის-----ვი ცხოვრობდა ქ. თბ----სი, რჩ-----ის ქუჩა N32 „ბ“ 28. ის-----ვი სა----ი გარა--- კიზიმ დატოვა ასევე ანდერძი 1977 წელს, სადაც წერია „ჩემი მეუღლის ის-----ვი ისა ის-----ის ძის გარდაცვალების შემდეგ ჩვენს საკუთრებაში მყოფი სახლი გადმოვიდა ჩემს სახელზე, ჩემი გარდაცვალების შემდეგ სახლს ვუტოვებ ჩემს შვილს ის-----ვ გოჯა ისას ძეს“. აღნიშნული ანდერძი დამოწმებულია სოფელ მუ-----ოს სასოფლო-საბჭოს თავმჯდომარის მიერ 15.10.1977 წელს ბეჭდითა და ხელმოწერით. 2008 წლის 19 აპრილს გარდაიცვალა გა--- ის-----ვი, მისი პირველი რიგის მემკვიდრეა სო-----ი ნოტარიუსი ნა-----ა ჯ----- მიერ გაცემულია სამკვიდრო მოწმობა N15136502 17.12.2015 წელს სადაც კანონიესმიერმა მემკვიდრემ სრულად მიიღო საკუთრებაში მამკვიდრებლის კუთვნილი აქტივები და პასივები მათ შორის სამკვიდრო მასაში შემავალი მამკვიდრებლის დედის 1977 წელს გარდაცვლილი სა----ი ის-----ვას სამკვიდრო აქტივები და პასივები მაგრამ ისე გარდაიცვალა, რომ ვერ განახორციელა მასზე იურიდიული უფლების გაფორება, შესაბამისად მისი წილი სა----ი ის-----ვის სამკვიდროსდან გადადის მის მეუღლეზე სო-----ზე. სამკვიდრო მოწმობის მისაღებად წარდგენილი აქვს დმ----ს ადგილობრივი თვითმმართველობის გუ----ის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 17.05.2015 წელს გაცემული ცნობა. აღნიშნული მტკიცებულება არის უფლების დამდგენი დოკუმენტი იმისა, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრეები საარქივო ცნობის თანახმად იყვნენ სო----ზი ის-----ვის მამკვიდრებლის გა--- ის-----ვის მშობლები, რომლებიც გარდაიცვალნენ რეფორმამდე და მათი სიცოცხლის პერიოდში კანონიერად ცხოვრობდნენ კომლის სტატუსით.

მეუღლის მშობლების გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდრო მიიღო პირველი რიგის

მემკვიდრემ სო-----მა შემდეგ მიმართა დასარეგისტრირებლად სა---რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. 1977 წელს დედის გარდაცვალების შემდეგ გა--- ის-----ვი უშუალოდ არ ცხოვრობდა, ის პერიოდულად ჩადიოდა დმ-----ი და სარგებლობდა მშობლების დანატოვარი ქონებით. გამომდინარე აქედან 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღიცხული არ იქნებოდა, რადგან გადასახადის გადამხდელთა სიაში არ იყვნენ დაფიქსირებული, მაინც საქმის მასალები გადაგზავნეს დმ-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, სადაც გამოცხადდა 2017 წლის 4 სექტემბერს ჩვენს ხელთ არსებული მტკიცებულებებით კერძოდ საარქივო ცნობით ანდერძითა და სამკვიდრო მოწმობით. როდესაც აღნიშნული მტკიცებულებები წარუდგინა მოსარჩელემ აღიარების კომისიას უარი უთხრა განხილვაზე, რადგან საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მოეხდინათ 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი. ასევე დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე).

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ სა---რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ არ იქნა გამოკვეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ისე გადაიგზავნა დმ----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში განსახილველად, სადაც არ განხილულა.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მოსარჩელემ მხარე აღნიშნავს, რომ საარქივო ცნობა რომელიც ადასტურებს, რომ ისა ის-----ვის კომლს ერიცხებოდა 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა. ნამდვილად არის ერთ-ერთი სამართლებრივი აქტი. კომლის წევრების გარდაცვალებით გაიხსა სამკვიდრო, სამკვიდროს ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლა გა--- ის-----ვი, რაც დადასტურებულია ლოქ-----ის თვითმმართველობის გუ-----ის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული ცნობით. რომელმაც იურიდიულად ვერ მოასწრო გაფორმება და მისი გარდაცვალების

შემდეგ მემკვიდრეობა მიიღო კანონისმიერმა მემკვიდრემ, მეუღლემ სო-----
-მა და სამკვიდრო მოწმობაში პირდაპირ მითითებულია აღნიშნულის შესახებ და
სამკვიდრო მოწმობა ნამდვილად წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, რითაც
შესაძლებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სა---რო რეესტრში სო-----
----ის სახელზე. კომლის გაუქმება გამოიწვია ორივე მშობლის გარდაცვალებამ,
მაგრამ საკუთრებას და დანაშ ქონებას დაუფლა პირველი რიგის მემკვიდრე,
რომელმაც თავის სიცოცხლეში დაწერა ანდერძი სადაც განმარტებულია, რომ „ჩემი
გარდაცვალების შემდეგ სახლს ვუტოვებ ჩემს შვილს ის-----ვ გოჯა ისას ძეს.
რომელიც ხელმოწერილია და დამოწმებულია ბეჭდით სოფელ მუ-----ოს
სასოფლო-საბჭოს თავმჯდომარის მიერ 15.10.1977 წელს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ
ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია ადმინისტრაციული წარმოების
დროს საქმის მასალები და არ მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება, რაც უნდა
გაუქმდეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სა---რო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს წარმომადგენლის
განმარტებით, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდაო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 28 ივნისს სო-----მა განცხადებით
მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული
რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დმ----
-ს რაიონის სოფელ ლოქ-----ში, მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია. მან განცხადებასთან ერთად წარადგინა, პირადობის მოწმობის
ასლი, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, სუბსიდირების
პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობა თანხმობები,
წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ელ. ვერსია და ნოტარიულად
დამოწმებული ანდერძი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

განცხადება;

3.1.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 4 ივლისს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო
სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება და
საქართველოს ფინანსთა სამინისტროდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან და
იუსტიციის სამინისტროს - სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქვემო ქართლის

რეგიონული არქივიდან გამოითხოვა ინფორმაცია დმ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ლოქ-----ში გა--- ისას ძე ის-----ვისა და სა----ი გარა---ს ასული ის-----ვას კომლის შემადგენლობის და მათზე რიცხული ქონების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ, 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N882017569001-03 გადაწყვეტილება;

3.1.3. დადგენილია, რომ 2017 წლის 25 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის, ქვემო ქართლის რეგიონული არქივიდან გამოითხოვა ინფორმაცია დმ-----ს რაიონის სოფელ ლოქ-----ში ისა ის-----ის ძე ის-----ვის კომლის შემადგენლობის და მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ, 2007 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N882017569001-07 გადაწყვეტილება;

3.1.4. დადგენილია, რომ 2017 წლის 23 აგვისტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება და სო-----ს განუმარტა, რომ მას არ წარუდგენია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, განსახილველად აღნიშნულ საქმეზე მოძიებული დოკუმენტაცია გადაუგზავნა დმ-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განსახილველად;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N882017569001-11 გადაწყვეტილება;

3.1.5. სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 სექტემბრის №882017569001-15 გადაწყვეტილებით სო-----ს უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, იმ საფუძველზე, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 სექტემბრის №882017569001-15 გადაწყვეტილება;

3.1.6. 2017 წლის 6 ოქტომბერს სა---რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სო-----მა და მოითხოვა სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 სექტემბრის №882017569001-15 გადაწყვეტილების გაუქმება და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (ადმინისტრაციული საჩივარი)

3.1.7. სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის №492295 გადაწყვეტილებით სო-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის №492295 გადაწყვეტილება;

3.1.8. დადგენილია, რომ რუსთავის არქივში დაცული დმ-----ს რაიონის გუ-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ ლოქ-----ის 1976-1979 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია **ისა ის-----ვ ის-----ოგ** (გარდაიცვალა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხება: ცოლი - **სა---ი გარა--- ის-----ვა** (გარდაიცვალა). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1930 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი (ფართი მითითებული არ არის) და 1976-1977 წლებში 0.25 ჰა მიწის ფართობი. ისა ის-----ვ ის-----ოგლის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად ფიქსირდება სა---ი გარა--- კზ ის-----ვ. საარქივო ცნობაში მითითებულია, რომ კომლზე გაკეთებულია ჩანაწერი - გაუქმდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

2015 წლის 29 დეკემბრის №AA2015091608-03 საარქივო ცნობა;

3.1.9. დადგენილია, რომ ნოტარიუს ნა-----ა ჯ----- მიერ 2015 წლის 17 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, გა--- ის-----ვის კანონისმიერ მემკვიდრედ პირველი რიგის წრიდან ცნობ---ა მისი მეუღლე - სო-----ი. მან, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის წრიდან, სრულად მიიღო საკუთრებაში მამკვიდრებლის კუთვნილი აქტივები და პასივები, **მათ შორის სამკვიდრო მასაში შემავალი მამკვიდრებლის დედის - 1977 წელს**

გარდაცვლილი სა---ი ის-----ვას სამკვიდრო აქტივი, ასევე პასივი, რაც გა--- ის----
---ვს მიღებული ჰქონდა, მაგრამ ისე გარდაიცვალა, რომ ვერ განახორციელა მასზე
იურიდიული უფლებების გაფორმება; შესაბამისად, მისი წილი სა---ი ის-----ვას
სამკვიდროდან გადადის მის მეუღლეზე - სო-----ზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა;

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო
კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი
სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია
წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.
ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ თუ კანონით სხვა რამ არ არის
დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების,
ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის
წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს,
რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,
რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ამ გარემოებათა დამტკიცება
შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი
თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით, მაგრამ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის
თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ
შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-
განმარტებებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ სო-----მა როგორც
კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის წრიდან, სრულად მიიღო
საკუთრებაში მამკვიდრებლის (გა--- ის-----ვას) კუთვნილი აქტივები და პასივები,
მათ შორის სამკვიდრო მასაში შემავალი მამკვიდრებლის გა--- ის-----ვას დედის -
1977 წელს გარდაცვლილი **სა---ი ის-----ვას** სამკვიდრო აქტივი, ასევე პასივი;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემა---მეხელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სასარჩელო განცხადებას, მოისმინა სასამართლო სხდომაზე
გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეაფასა საქმეში არსებული
მტკიცებულებები და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობა--- სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 სექტემბრის N882017569001-15 გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობა--- 2017 წლის 21 ნოემბრის N492295 გადაწყვეტილება; დაევალოს სსიპ სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-5, მე-60¹, 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2, 22-ე, 17-ე, 32-ე მუხლები, „სა---რო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2 მუხლები. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები - სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 სექტემბრის N882017569001-15 გადაწყვეტილება და სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ნოემბრის N492295 გადაწყვეტილება, ასევე ის აქტი, რომლის გამოცემასაც ითხოვს მოსარჩელე, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„სა---რო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს სა---რო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, სა---რო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სა---რო სამართლის იურიდიული პირის – სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

სა---რო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **რეგისტრაცია არის** ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, სა---რო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, **სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია** განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის

მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **სარეგისტრაციო დოკუმენტი** არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი** – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

სასამართლო მიუთითებს, რომ 2015 წლის 17 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც სო-----ს წარმოეშობა საკუთრების უფლება დმ-----ს რაიონის სოფელ ლოქ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე.

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

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

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ სსიპ სა---რო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისის და სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული მტკიცებულებები, კერძოდ 2015 წლის 17 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობა, სადაც მითითებულია, რომ გა--- ის-----ვის კანონისმიერ მემკვიდრედ პირველი რიგის წრიდან ცნობ---ა მისი მეუღლე - სო-----ი. მან, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის წრიდან, სრულად მიიღო საკუთრებაში მამკვიდრებლის კუთვნილი აქტივები და პასივები, მათ შორის სამკვიდრო მასაში შემავალი მამკვიდრებლის დედის - 1977 წელს გარდაცვლილი **სა---ი ის-----ვას** სამკვიდრო აქტივი, ასევე პასივი, რაც გა--- ის-----ვს მიღებული ჰქონდა, მაგრამ ისე გარდაიცვალა, რომ ვერ განახორციელა მასზე იურიდიული უფლებების გაფორმება; შესაბამისად, მისი წილი სა---ი ის-----ვას სამკვიდროდან გადადის მის მეუღლეზე - სო-----ზე. სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული მიუთითებს, იმ გარემოებაზე რომ სო-----მა მისი მეუღლის გა--- ის-----ვას გარდაცვალების შემდეგ როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ მიიღო სამკვიდრო. აღნიშნული სამკვიდრო მოწმობა არ გაუქმებულა.

რაც შეეხება, საარქივო ცნობას სასამართლო ვერ გაიზიარებს მარეგისტრირებული ორგანოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სო-----ის მიერ წარდგენილი საარქივო ცნობა არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ვინაიდან მასზე გაკეთებულია შენიშვნა - გაუქმდა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს შემდეგს, დაუშვებელია კომლი ჩაითვალოს გაუქმებულად, ან კომლის საერთო ქონებაზე გაიხსნას სამკვიდრო, თუ მისი უკანასკნელი წევრი დროებით ან მუდმივად ცხოვრობს სხვა მისამართზე. მხოლოდ ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდეგ გადაეცემა კომლის ქონება მის მემკვიდრეებს. კომლი გაუქმებულად ჩაითვლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გარდაიცვალნენ კომლის წევრები და არ არიან არც კანონისმიერი და არც ანდერძისმიერი მემკვიდრეები, ან ისინი უარს იტყვიან სამკვიდრო ქონების მიღებაზე. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კომლის ბოლო წევრმა სა---ი ის-----ვმა დაუტოვა ანდერძი მის შვილს გა--- ის-----ვს.

სასამართლოს მიერ დადგენილადაა მიჩნეული ის გარემოება, რომ სო-----მა როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის წრიდან, სრულად მიიღო საკუთრებაში მამკვიდრებლის (გა--- ის-----ვას) კუთვნილი აქტივები და პასივები, მათ შორის სამკვიდრო მასაში შემავალი მამკვიდრებლის გა--- ის-----ვას დედის - 1977 წელს გარდაცვლილი **სა---ი ის-----ვას** სამკვიდრო აქტივი, ასევე პასივი;

ზემოაღნიშნული გარემოებები კი სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შეფასებული და გამოკვეული არ ყოფილა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად

დარღვეულია მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სა---რ რეესტრის ეროვნული სააგენტომ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება ჩაატარა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე და იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მოუხდენია საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - სახეზეა აქტის გამოცემა ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის, მე-7 ნაწილის “ა” ქვეპუნქტისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობ--- სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 სექტემბრის N882017569001-15 გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის

გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობ--- 2017 წლის 21 ნოემბრის N492295 გადაწყვეტილება; დაევალოს სსიპ სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 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. რადგან მოპასუხის მიერ სადავო გადაწყვეტილება გამოცემულია საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევის გარეშე, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 10-ე, მე-12, 22-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე სო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

- სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობ--- სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 სექტემბრის N882017569001-15 გადაწყვეტილება;

- სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობ--- 2017 წლის 21 ნოემბრის N492295 გადაწყვეტილება;

2. დაევალოს სსიპ სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. დაეკისროს მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სა---რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა მოსარჩელე სო-----ის სასარგებლოდ.

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბ---სის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბ---სი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე