



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

28.03.2018 წელი

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი - თეონა ჭანტურია

მოსარჩელე - მ----- ს-----ი
წარმომადგენელი - ფ-----ნ ბ-----ა

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახური
წარმომადგენელი - დ----რ კ-----ა

მოპასუხე - ნ-----ა მ-----ი

მესამე პირი- ნ-----რ მ-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა 0,936 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში;
- 1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
- 1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015

წლის 30 მარტის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,936 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) მ-----ს-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.კერსიის საზღვრებში.

მოსარჩელემ საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო გადაწყვეტილებით ნ-----ა მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელა მის კუთვნილ ქონებაზე, კერძოდ, ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე 0.936 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია-4-1-..01.107, საჯარო რეესტრში (იუსაიდის სისტემური რეგისტრაციით) რეგისტრირებულია მის სახელზე და 20 წელზე მეტია ფლობს და სარგებლობს. უძრავი ქონების ელექტრონულად რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა იმ საფუძვლით, რომ ზედდება იყო უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო შემდეგ შეწყდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებები მის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემული ყველა აქტი კანონსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან გამოცემულია საქმის სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს", ასევე, მოპასუხე სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ მოპასუხის ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ასევე, კანონის მოთხოვნათა დაცვით არის გამოცემული სადავო ადმინისტრაციული აქტები მ-----ს-----ის განაცხადზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების შესახებ.

2.2. მოპასუხე ნ-----ა მ-----მა როგორც შესაგებელში, ასევე განცხადებაში, მიუთითა, რომ საკითხის კანონიერად გადაწყვეტას ანდობს სასამართლოს, რასაც უპირობოდ დაემორჩილება (იხ. შესაგებელი; ნ. მ-----ის განცხადება).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოება დადგენილი არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2013 წლის 3- ოქტომბერს სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოპასუხე ნ-----ა მ-----მა და მოითხოვა ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით, ნ-----ა მ-----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.2.2. აღნიშნული მასალების საფუძველზე სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, კერძოდ, რეგისტრაცია განხორციელდა სამ ნაკვეთად: 2022.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-1-3-1--; 6280 კვ/მ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-1-3-13- და 4198 კვ/მ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-1-3-132. ჯამში ნ-----ა მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 1-680 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

3.2.3. მხარეებს შორის სადავოა ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული 2022 კვ/მ მიწის ნაკვეთიდან, რომლის საკადასტრო კოდია 4-1-3-1--, 0.936 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

3.2.4. მოსარჩელე მ----- ს-----ის 2002 წლის 2 დეკემბრის №4862/2002 განაცხადის საფუძველზე, ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,936 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე შემდეგი საკადასტრო მახასიათებლით: 4-1-01.107. ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით სისტემური წესით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

3.2.5. 2015 წლის 18 თებერვალს მოსარჩელე მ----- ს-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო მოწმობა #2, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძვლით, რომ მ-----ს-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, ასევე, წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, კერძოდ, არ იყო წარმოდგენილი თანასაკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო მოწმობაზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია ვერ ხერხდებოდა, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. განმცხადებელს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოსადგენად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

3.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

3.2.8. მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----03 და №8-----04 გადაწყვეტილებები მ-----ს-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1---- გადაწყვეტილებით იმ საფუძვლით, რომ ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გასაჩივრებული აქტები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მ-----ს-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.2.9. სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 7 მაისის განჩინებით იმ საკითხის გასარკვევად, ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე ნ-----ა მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს თუ არა 1995 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს და მოდის თუ არა იგი ზედდებაში მ----- მ-----ისათვის 2002 წლის 2 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობით გამოყოფილ № 107 მიწის ნაკვეთზე, სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 7 მაისის განჩინებით დაინიშნა საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა.

3.2.10. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის 2015 წლის 28 დეკემბრის № 5----- დასკვნით, ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს დარეგისტრირებული 3 მიწის ნაკვეთიდან, ერთი ნაკვეთი (ს/კ 4-1-3-1--)

მოიცავს მ-----ს-----ის სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახულ 0.936 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომლის ფართი დაახლოებით შეადგენს 1689.09 კვ/მ -ს. იმავე დასკვნის მიხედვით, ტექნიკურად შეუძლებელია დადგენა იმისა, ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებული რეგისტრაციის მონაცემები ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით ემთხვევა თუ არა 1995 წლის მაისის თვის №113 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მე-2 გვერდზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას. ასევე ტექნიკურად შეუძლებელია მ-----ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული №107 მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა.

აღნიშნული გარემოებები დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებები;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1-----გადაწყვეტილება;
- ექსპერტიზის 2015 წლის 28 დეკემბრის № 5----- დასკვნა;
- მხარეთა განმარტებები

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი, კერძოდ, ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გადაწყვეტილების ზედდების ნაწილში (0,936 კვ/მ) ბათილად ცნობისა და ამ ნაწილში ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი, ვინაიდან იგი გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტიური გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. ხოლო რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნებს- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ისინი გამოცემულია მოქმედი კანონის შესაბამისად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 23-ე და 32-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-5, მე-601, 96-ე, 97-ე მუხლები; ”საჯარო რეესტრის შესახებ” კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. კანონის მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, გადაწყვეტილება ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5.1 მუხლის თანახმად,

ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

იმავს კოდექსის (სზაკ) 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, 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.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რადგან თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება, ასევე, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა რამდენად იქნა დაცული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტების გამოცემისას ამ სფეროში მოქმედი, ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტებიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, გადაწყვეტილება ა---ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტიური გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც იგი ზედდების ნაწილში (0,936 კვ/მ) ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015

წლის 24 თებერვლის №8-----03, გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება სრულ შესაბამისობაშია ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ და ამ სფეროში მოქმედ კანონის ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის”, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებულ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის 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 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, განხორციელდა სამ ნაკვეთად: 2022.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-1-3-1--; 6280 კვ/მ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-1-3-13- და 4198 კვ/მ მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-1-3-132. ჯამში ნ-----ა მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 1-680 კვ/მ მიწის ნაკვეთი. ასევე დადგენილია, რომ

მარეგისტრირებელ ორგანოში ნ-----ა მ-----ის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც ნ-----ა მ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, გაცემული საარქივო ცნობის სახით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საარქივო ცნობის შესაბამისად, ა----ს რეგიონულ არქივში დაცული სოფელ ს-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნის მიხედვით, კომლის უფროსად ფიქსირდება ნ-----ა მ-----ი, არის კომლის მხოლოდ ერთი წევრი და პირად საკუთრებაში ერიცხება 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ აღნიშნული, 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი სამ ნაკვეთად (თითოეული ნაკვეთის ფართი- 0.48 ჰა, 0.3 ჰა, 0.47 ჰა, ჯამში-1.25 ჰა), ევგენი მ-----ის (ნ-----ა მ-----ის მეუღლეს) კომლს საკუთრებაში გადაეცა 1995 წლის მაისში, რაზეც გაიცა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #113. საკომლო წიგნის მონაცემებით კომლში ირიცხებოდა მხოლოდ ორი წევრი, თავად ევგენი მ-----ი (კომლის უფროსი) და ნ-----ა მ-----ი. ევგენი მ-----ი გარდაიცვალა 1997 წელს, და შესაბამისად, ევგენი მ-----ის კომლის საკუთრებაში, 1995 წელს #113 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი აღირიცხა კომლის ერთადერთი წევრის, ნ-----ა მ-----ის პირად საკუთრებაში.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მე-2 გვერდზე, მოცემულია სამივე ნაკვეთის სქემატური ნახაზი, რომლის მიხედვით, სამივე ნაკვეთი არის მართკუთხა ოთხკუთხედის ფორმის, თუმცა ნ-----ა მ-----ის მიერ წარდგენილ ნახაზებში ასახული მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად, მის სახელზე დარეგისტრირებული არც ერთი ნაკვეთის ფორმა არ არის მართკუთხა ოთხკუთხედის ფორმის, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია არ ემთხვევა ნ-----ა მ-----ის რეგისტრირებულ მონაცემებს. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის 2015 წლის 28 დეკემბრის № 5----- დასკვნის კვლევითი ნაწილი, რომლის მიხედვით, ევგენი მ-----ის სახელზე 1995 წლის მაისის #113 მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტში მოცემული ნაკვეთების ფართები არ ემთხვევა ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებულ რეგისტრაციის

მონაცემებს, ფარტები არის სხვადასხვა, ასევე კონფიგურაციაც არის სხვა. შესაბამისად, ნ-----ა მ-----ის სახელზე, მათ შორის სადავო გადაწყვეტილებით № 4-1-3-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემები, ექსპერტიზის მითითებული დასკვნის შესაბამისად, არ ემთხვევა ნ-----ა მ-----ის კომლისათვის სქემატური ნახაზით გადაცემულ მიწის ნაკვეთს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კანონის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო აქტით ნ-----ა მ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება ისე, რომ გამოკვლეული არ ყოფილა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, კერძოდ, განმცხადებლის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ ყოფილა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საიდანაც დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა დადგენილი ნ-----ა მ-----ის კომლისათვის, მათ შორის სადავო გადაწყვეტილებით, გადაცემული მიწის ნაკვეთი შეესაბამებოდა თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტზე დართულ სქემატურ ნახაზს, მარეგისტრირებული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ ნახაზს, არ გამოუკვლევია არსებობდნენ თუ არა, სხვა შესაძლო დაინტერესებული პირები, რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო თვლის, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, შესაბამისად, სადავო აქტი -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით.

ამგვარ შემთხვევაში, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად თავად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, (რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა), იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღება, მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს; შესაბამისად, სახეზეა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

6.2.-6.3.-6.4. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე 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 წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ

მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული აქტების გამოცემა შეესაბამება "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებს, კერძოდ:

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ა----ს რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ”მ” ქვეპუნქტის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქციის 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, გადაწყვეტილების მიღების დროს არსებობდა მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო №8-----განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის (4-1-3-1-), საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე, არ იყო წარდგენილი თანასაკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო მოწმობაზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია ვერ ხერხდებოდა. აღნიშნული გარემოებები კი, ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის ”დ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენს.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებისას დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

მითითებული ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილ იქნა დამატებითი ინფორმაცია, კერძოდ, განმცხადებელს მ----- ს-----ს დაევალა 30 დღის ვადაში დამატებით წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ასევე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მარეგისტრირებელი ორგანოს აღნიშნული მოთხოვნა ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის ”ბ” პუნქტის

თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოთხოვნილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ასევე თანასაკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი მ----- ს-----ის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა, ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 30 მარტს მიღებულ იქნა №8-----04, გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ რაც ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს.

ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

იგივე საფუძვლებით არ არსებობს მ----- ს-----ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით გათვალისწინებულ კანონდარღვევას- აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საფუძველს მოკლებულია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.6. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, კერძოდ, მ----- ს----- —ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მ----- ს-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან კანონშესაბამისად იქნა მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

მართალია, საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ნ-----ა მ----- —ის სახელზე რეგისტრირებული სამი ნაკვეთიდან, ერთი ნაკვეთი (ს.კ.4-1-3-1--) მოიცავს მოსარჩელის მ----- ს-----ის სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახულ 0.936 მიწის ნაკვეთის ნაწილს, თუმცა აღნიშნული ვერ გახდება მარეგისტრირებული ორგანოსათვის უძრავი ნივთის მ----- ს-----ის სახელზე რეგისტრაციის დავალების საფუძველი, ვინაიდან, აღნიშნული დასკვნა ემყარება თავად მ----- ს-----ის მითითებითა და დაკვეთით შესრულებულ ნახაზს, ხოლო იმავე ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მ----- ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო მიიჩნევს, იმ ვითარებაში, როცა მ----- ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია, ხოლო ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად დადგენა და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 4-1-3-1--, იმავე ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმება ამ ეტაპზე შეუძლებელია, რის გამოც მოსარჩელეს ამ ნაწილშიც უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი -100 ლარი, რაც უნდა დარჩეს იმავე ანგარიშზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-11, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-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. მ----- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 7 ნოემბრის №8-----03, ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება 0,936 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და დაევალოს სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება ნ-----ა მ-----ის განაცხადზე, რომლითაც მოთხოვნილია ა----ს რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-1-3-1--) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

1.2. არ დაკმაყოფილდეს მ----- ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი დარჩეს იმავე ანგარიშზე.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია