



საქმე №3-12-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

19 აპრილი 2018 წელი
რუსთავი

ქ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----ი

სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე - რ-----ი თ-----ი,

წარმომადგენელი-ნ----- ტ-----ე, კ---- გ-----ი,

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური, მოპასუხეთა წარმომადგენელი - თ-- ი-----ი,

მესამე პირი-სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: მ----- ც-----ი,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 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 2017 წლის 18 სექტემბრის №88201-----11 სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ, 2017 წლის 19 ოქტომბრის №88201-----12 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობასა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, კერძოდ კი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე.

მოსარჩელის მითითებით, ცხოვრობს გ-----ნის რაიონი, სოფელი ს-----ში, სოფელი მიეკუთვნება მაღალმთიან ზონას, სოფლის მოსახლეობის შემოსავალი დამოკიდებულია სოფლის მეურნეობის პროდუქტზე. 1996 წელს,

ვინაიდან სოფლის მოსახლეობა მცირე რაოდენობის მიწის ნაკვეთებს ფლობდნენ, ა-----ის გამგეობამ იჯარით გასცა მიწის ნაკვეთები, რომელსაც სოფლის მოსახლეობა კვლავ ფლობს. მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა პირველი წლის იჯარის გადასახადი 32 ლარის ოდენობით. შემდგომ იჯარის ხელშეკრულება არ აღარ გაფორმებულა. 2009 წელს სპეციალური აუქციონი წესით მოხდა შესყიდვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის დაახლოებით 1 000 ჰა სხვადასხვა ფართობის 68 მიწის ნაკვეთი და სოფლის მოსახლეობის 900-მდე კომლის მიერ შესყიდული იქნა, მოსარჩელემ სხვა პირების მსგავსად მიიღო მონაწილეობა აუქციონში, გადაიხადა მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი თანხა, რაც დასტურდება აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №7----- ოქმითა და მიწის შეძენის დამადასტურებელი №1--- ოქმით. 2017 წლის 13 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზედაც ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ ოქმის შედგენიდან 15 დღის ვადაში უნდა წარედგინა ოქმი ადმინისტრაციულ ორგანოში. ამასთან მიუთითა, რომ ნაკვეთი არის მწირი, მაგრამ სოფლის მოსახლეობისათვის სასიცოცხლო მნიშვნელობა აქვს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის უკანონო და არაობიექტური, ვინაიდან მოპასუხე მხარის მიერ 2013, 2015-2016 წლებში აღნიშნული სპეციალური აუქციონის წესით შესყიდული მიწის ნაკვეთები სოფლის სხვა მაცხოვრებლების სახელზე დარეგისტრირდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. 2017 წლის 13 ივლისს რ-----ი თ-----მა №88201----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა გ-----ნის მუნიციპალიტეტში, ა-----ში, ს-----ში მდებარე 378 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. დაინტერესებულმა პირმა №88201----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის და გამარჯვების დამადასტურებელი №1---, №7----- ოქმები. 2017 წლის 19 ივლისს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ-----ი თ-----ს ეცნობა, რომ №88201----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვასთან დაკავშირებული გარემოების გამოკვლევის მიზნით, 2017 წლის 19 ივლისს №290--- წერილით მიემართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. შესაბამისად, მხარეს განემარტა, რომ №88201----- სარეგისტრაციო

მოთხოვნასთან დაკავშირებით შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მოსვლისთანავე. 2017 წლის 18 სექტემბერს რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----11 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოდან 2017 წლის 19 ივლისის №290--- და 26 ივლისის №301841 წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 აგვისტოს №6----- წერილით მოპასუხეს ეცნობა, რომ, ვინაიდან რ-----ი თ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმებითა“ და „დეზულებით“ დადგენილ ვადაში, „ოქმების“ საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამდენად, აღნიშნული ოქმები შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში და ვერ იქნებოდა გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს ეთხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენა. შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარმოუდგელობის გამო, 2017 წლის 19 ოქტომბერს რეგისტრაციის სამსახურმა №88201----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო №88201-----12 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 20 თებერვლის №3----- მომართვის (თარიღი: 20.02.2009) საფუძველზე, გ-----ნის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 378 858 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრაციის შესახებ №88200-----03 (25.02.2009) გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 81.11.01.3--). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- ოქმის თანახმად, რ----- თ-----მა შეიძინა გ-----ნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში მდებარე 37.88 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 81.11.01.3--). ოქმებში ასევე მითითებულია, რომ ისინი მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის 15 დღის ვადაში უნდა წარედგინა საჯარო რეესტრში. სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6----- წერილის მიხედვით, სააგენტოს არქივში დაცული საპრივატიზებო დოკუმენტაციის მიხედვით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წლის 29

მაისს რ-----ი თ-----ის სახელზე, №1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმების საფუძველზე, პრივატიზებული იქნა გ-----ნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში 37.88 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი - 81.11.01.3--).

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ როგორც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, 2017 წლის 19 ივლისს №290--- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა რ----- თ-----ის №88201----- განცხადებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება, აგრეთვე აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციის მიწოდება. სააგენტოს არქივში დაცული საპრივატიზებო დოკუმენტაციის მიხედვით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, 2009 წლის 1 მაისის სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №7----- ოქმის, 2009 წლის 29 მაისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- ოქმის საფუძველზე პრივატიზებული იქნა გ-----ნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში 37,88 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 81.11.01.3--. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მის გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში 15 სამუშაო დღის ვადაში. სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ მოსარჩელეს კანონქვემდებარე აქტით დადგენილ ვადაში მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არ მიუმართავს. იმის გამო, რომ მოსარჩელეს ნორმატიული აქტით დადგენილ ვადაში არ განუხორციელებია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს რაიმე ტიპის გადაწყვეტილება ოქმით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მიზნით, გათვალისწინებით იმისა, რომ 2009 წლის 29 მაისის ოქმი დაინტერესებული პირის უმოქმედობით არ შესულა კანონიერ ძალაში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გ-----ნის რაიონი, სოფელ ს-----ში მცხოვრები რ-----ი თ-----ი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის და მის მიერ ერთჯერადი წერილობითი შეთავაზებული ფასის საფუძველზე 2009 წლის 01 მაისს მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე გამოვლინდა გამარჯვებულად, გ-----ნის რაიონის სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე, 37,88 ჰა მიწის ნაკვეთის (სახნავი-მწირი სავარგული) პრივატიზების მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-12);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 91-102)
- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის №7----- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ს. ფ. 17);

3.1.2. რ-----ი თ-----ის მიერ გადახდილია თანხა 1023,20 ლარი და მის სახელზე 2009 წლის 29 მაისს გაიცა გ-----ნის რაიონის სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1--
-.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-12);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 91-102)
- 2009 წლის 29 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1--- (ს. ფ. 16);

3.1.3. რ-----ი თ-----მა 2017 წლის 13 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ანი, ა-----ი, ს-----ში მდებარე 378800კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა №88201----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის და გამარჯვების დამადასტურებელი №1---, №7----- ოქმები. 2017 წლის 19 ივლისს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ----- თ-----ს ეცნობა, რომ №88201----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვასთან დაკავშირებული გარემოების გამოკვლევის მიზნით, 2017 წლის 19 ივლისს №290--- წერილით მიემართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. შესაბამისად, მხარეს განემარტა,

რომ №88201----- სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მოსვლისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-12);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 91-102)
- წერილობითი შესაგებელი (ს.ფ 118-130);
- განცხადება (ს. ფ. 15)
- განცხადების მიღების ბარათი (ს. ფ. 20-21)
- 2017 წლის 19 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 36, 146);

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----11 გადაწყვეტილებით რ-----ი თ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ოქმი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში ვერ იქნება გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. **გადაწყვეტილების შინაარსით ირკვევა, რომ** სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოდან 2017 წლის 19 ივლისის №290--- და 26 ივლისის №301841 წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის შესახებ. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 აგვისტოს №6----- წერილის შინაარსიდან გამომდინარე, ვინაიდან რ----- თ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმებითა“ და „დებულებით“ დადგენილ ვადაში, „ოქმების“ საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ისინი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-12);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ. 91-102)
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 118-130);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის №88201-----11 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 30-31);

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88201-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ-----ი თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-12);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ. 91-102)
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 118-130);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის №88201--
-----11 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 179-180);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88201-----12 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 181);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88201-----12 გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნისათვის იმ სათანადო იურიდიულ საფუძველს, რომლითაც განხორციელდება გ-----ნის მუნიციპალიტეტში, ა-----
-----ში, ს-----ში მდებარე 378800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ოქმების გაცემიდან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 43-47)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს

ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული აქვს არასრულყოფილად, არ გამოიკვლია ადმინისტრაციულ ორგანოში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული ინფორმაცია, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება, რითაც დაირღვა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი.

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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ მოპასუხე მხარის მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება, რითაც დაირღვა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელეს კანონქვემდებარე აქტით დადგენილ ვადაში მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არ მიუმართავს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო

ინტერესთა ბალანსი, საქმის გარემოებათა იდენტიურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება, რითაც დაირღვა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი.

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; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „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 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-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 შედეგი.

„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.

სადავო პერიოდში (2009 წლის მაისი) მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეშვიდე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, **სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან**

საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების **შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.**

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რ-----ი თ-----მა 2017 წლის 13 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ანი, ა-----ი, ს-----ში მდებარე 378800კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა №88201----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1---, სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №7----- ოქმები. 2017 წლის 19 ივლისს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ----- თ-----ს ეცნობა, რომ №88201----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვასთან დაკავშირებული გარემოების გამოკვლევის მიზნით, 2017 წლის 19 ივლისს №290--- წერილით მიემართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. შესაბამისად, მხარეს განემარტა, რომ №88201----- სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მოსვლისთანავე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----11 გადაწყვეტილებით რ-----ი თ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ოქმი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში ვერ იქნება გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. გადაწყვეტილების შინაარსით ირკვევა, რომ სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოდან 2017 წლის 19 ივლისის №290--- და 26 ივლისის №301841 წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ. სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 აგვისტოს №6----- წერილის შინაარსიდან გამომდინარე, ვინაიდან რ----- თ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმებითა“ და „დებულებით“ დადგენილ ვადაში, „ოქმების“ საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ისინი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88201-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ-----ი თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შინაარსზე, რომლის თანახმადაც 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 დადგენილია, რომ რ-----ი თ-----ი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა 2009 წლის 29 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- და 2009 წლის 01 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №7----- ოქმების საფუძველზე. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე კი, რ-----ი თ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ოქმი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში რის გამოც ვერ იქნება გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ

წარდგენილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წლის 29 მაისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის 2009 წლის 01 მაისის №7----- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების 15 დღიანი ვადის დარღვევით საჯარო რეესტრში წარდგენა წარმოადგენს თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის 4.1. მუხლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში:

ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას;

ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის;

გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას;

დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს;

ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას;

ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა

უფლებამოსილებებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) 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; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს(არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია 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; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმის ანალიზის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ კანონმდებლობა განსაზღვრავს იმ შემთხვევებს, რომელთა არსებობისას მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----11 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მოპასუხემ იხელმძღვანელა რა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელემ განცხადებას არ დაურთო საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამასთან, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ოქმი არ ჩათვალია შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალაში შესულად და ვერ გამოიყენა სარეგისტრაციო დოკუმენტად.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების ფორმები, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით და 6² მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე ნორმის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუქციონის ფორმით ქონების გაყიდვის მიზანია საკუთრების უფლება მიაწიოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით – საკუთრების უფლება მიაწიოს იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს. სადავო პერიოდში (2009 წლის მაისის თვის მოქმედი რედაქცია) მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, აღნიშნული კანონი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

პრივატიზება ხორციელდებოდა სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ გ-----ნის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 37,88 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, შეიძინა სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების გზით. აღნიშნული აუქციონის კანონიერება მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა, ხოლო არც სადავო პერიოდში მოქმედი და არც საქმის განხილვის დროს მოქმედი კანონმდებლობა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ან სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების 15 დღიან ვადაში საჯარო რეესტრში წარდგენას არ ითვალისწინებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერც გასაჩივრებულ აქტის შინაარსში და ვერც სასამართლოში ვერ მიუთითა იმ გარემოების შესახებ თუ რატომ არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ოქმები, მაშინ როდესაც მათი შინაარსიდან გამომდინარე, უშუალოდ მითითებულია მიწის ნაკვეთის კანონის საფუძველზე შეძენის ფაქტი. რაც შეეხება ოქმით განსაზღვრულ 15 დღიან ვადაში ოქმის საჯარო რეესტრში წარდგენის თაობაზე სასამართლო კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ ასეთ ვადას არც დღეს მოქმედი და არც სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. აღნიშნული მიდგომა კი ეწინააღმდეგება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისების, მისი რაციონალურად გამოყენების და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობის თაობაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში, წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი, რომლის შესაბამისად, „სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით". საკუთრების უფლების კონკრეტული გარანტია მოცემულია კონსტიტუციის 21-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და ხელშეუვალია, დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

აღნიშნული უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას, არამედ მითითებული მუხლი ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისათვის საკუთრებაში ჩარევის შესაძლებლობას. ამდენად, საქართველოს კონსტიტუციის მიხედვით, საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა დასაშვებია მხოლოდ 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ ფარგლებში. საკუთრების უფლება ასევე აღიარებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლებას უზრუნველყოფს. ამასთან, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონით და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით. აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, საკუთრების უფლების პატივისცემა, მოიცავს სახელმწიფოს როგორც ნეგატიურ, ისე პოზიტიურ ვალდებულებებს.

2009 წლის 29 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- ოქმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 2046 ლარად შეიძინა 37,88 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი გ-----ნის რაიონის სოფელ ა-----ში.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის უფლება მის მართლზომიერ სარებლობაში არსებულ ქონებაზე განახორციელოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ექცევა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დაცვის სფეროში, რომლის პირველი და უმნიშვნელოვანესი მოთხოვნაა, სახელმწიფო ორგანოს ნებისმიერი ჩარევა საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში იყოს კანონიერი: პირველი პუნქტის მეორე წინადადება უშვებს ქონების ჩამორთმევას „კანონით გათვალისწინებული პირობების საფუძველზე“ (იატრიდისი საბერძნეთის წინააღმდეგ [GC], №31107/96, §58, ECHR, 1999-II). მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე - ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ დაადასტურა, რომ მის მიერ განხორციელებული ჩარევა კანონიერების მოთხოვნას აკმაყოფილებს და არ იყო თვითნებური (იხ. ზემოთ, იატრიდისის საქმე, §58).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88201-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ-----ი თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, თუმცა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ შესწავლილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის კანონიერება.

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.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88201-----11 და 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №88201-----12 გადაწყვეტილებები გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნისათვის იმ სათანადო იურიდიულ საფუძველს, რომლითაც განხორციელდება გ-----ნის მუნიციპალიტეტში, ა-----ში, ს-----ში მდებარე 378800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ოქმების გაცემიდან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

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 ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მხოლოდ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ" დებულების (09.02.2007 – 28.09.2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი აღგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო მისი დადებიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-18 მუხლის შესაბამისად, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ

არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. სამართლის წყაროთა იერარქიაში ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იურიდიული ძალის მიხედვით ექვემდებარებიან კანონს, კანონს აქვს უპირატესი ძალა კანონქვემდებარე აქტების მიმართ. კანონის უზენაესობის პრინციპი ვრცელდება მართვის ორგანოების როგორც მიმდინარე საქმიანობაზე, ისე ნორმაშემოქმედებით საქმიანობაზე. კანონს აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არღვევს კანონს ან მის მიერ გამოცემული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს, მოქმედებს კანონი. ნორმატიული აქტის იერარქიის განმსაზღვრელი „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფოს საკანონმდებლო აქტებს აქვთ უპირატესი იურიდიული ძალა სახელმწიფოს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიმართ. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მიმღები (გამომცემი) ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ მისი კომპეტენციის ფარგლებში, მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტში მითითებული უნდა იყოს, თუ რომელი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე და რომლის შესასრულებლად იქნა იგი მიღებული (გამოცემული). ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დელეგირებული სამართალშემოქმედების, კანონმდებლობის დეკონცენტრაციის, მისი დივერსიფიკაციის გამოვლინებაა. დელეგირებული კანონშემოქმედების სახელმწიფოებრივ-სამართლებრივი აზრი სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ კანონების მოთხოვნათა დაცვით რეგულირების ამოცანების შესრულებაში ჩართული იქნეს აღმასრულებელი ხელისუფლების სპეციალური შესაძლებლობანი და მისი სპეციალიზირებული პროფესიული ცოდნა. დელეგირება უზრუნველყოფს კონკრეტული სფეროს რეგულირების საგნობრივ ურთიერთკავშირს, რომელიც განაწილებულია კანონით განსაზღვრულ მასშტაბსა და ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს შორის. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონქვემდებარე აქტის მთავარი ფუნქცია - საკანონმდებლო აქტის ეფექტური აღსრულების უზრუნველყოფაა.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულება მიღებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, დასახელებული კანონი კი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის მისი გაცემიდან ან დადებიდან სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ წარდგენის 15 დღიან ვადას არ

ითვალისწინებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

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 აქტის 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, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე

მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წელს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი და სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2013 და 2015 წლებში 15 დღიანი ვადის დარღვევით, რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, რითაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება.

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.

ამდენად, სასამართლოს მიერ მართალია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, მაგრამ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის თაობაზე ანუ მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. თუმცა უნდა განიმარტოს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას დაიცვას კანონის მოთხოვნები და მოქმედებდეს კანონით დადგენილ ფარგლებში, მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. დისკრეციული უფლებამოსილებისას გამოცემული აქტი უნდა იყოს დასაბუთებული, ანუ აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნის განხილვა უნდა მოხდეს ყოველმხრივ, ყველა ფაქტობრივი გარემოების შესწავლა, შეფასების შედეგად.

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 ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და იმსჯელოს მისი სტრუქტურული ერთეულის/ტერიტორიული სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 სექტემბრის №88201-----11 სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ და 2017 წლის 19 ოქტომბრის №88201-----12 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების შესახებ.

რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

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-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. რ-----ი თ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება** და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;
2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე რ----- თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ-----ი