



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13 აპრილი, 2018 წელი
ახალქალაქი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**ახალქალაქის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მა----- ენ-----ე**

სხდომის მდივანი და---- მე-----ე

მოსარჩელე: თე----- ქო-----ი

წარმომადგენელი: ნო----- გვ-----ე, სმ---- ხო-----ი

მოპასუხეები: 1) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი: ივ--- ათ-----ი

2) ვა----- ქო-----ი (არ გამოცხადდა)

წარმომადგენელი: ვლ----- ქო-----ი (არ გამოცხადდა)

თარჯიმანი: გა----- გა-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

განხილვის ფორმა: ღია სასამართლო სხდომაზე

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ვა----- ქო----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 65.02.32.0-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 18 დეკემბერს მიღებული # 892017085090-11 გადაწყვეტილება.

მოსარჩელე თავის სასარჩელო მოთხოვნებს აფუძნებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მოსარჩელე თე----- ქო----ი თავის მშობლებთან ოვ---ს და ელ-----ა ქო----ებთან ერთად ცხოვრობდა ნინოწმინდის რაიონის სოფელ ას-----ში. სოფელში მათ გააჩნდათ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები. ელ----- ქო----ი გარდაიცვალა 1990 წელს, ოვ---ს ქო----ი კი გარდაიცვალა 1993 წელს. სხვადასხვა მიზეზების გამო თე----- ქო----მა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი დამხმარე ნაგებობებით საკუთრების უფლებით ვერ აღრიცხა თავის სახელზე. 2017 წლის 22 ნოემბერს თე----- ქო----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, სადაც წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სამსახურმა უარი უთხრა რეგისტრაციის უფლებაზე იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და # 65.02.32.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება - მესაკუთრე ვა----- ქო----ი. თე----- ქო----ისათვის ცნობილი გახდა, იმის თაობაზე, რომ მისი მამის - ოვ---ს ქო----ის ძმას - ვა----- ქო----ს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის # 892017085090-11 გადაწყვეტილების საფუძველზე თავის სახელზე აქვს აღრიცხული საჯარო რეესტრის სამსახურში.

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა ივ--- ათ-----მა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, ხოლო სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ 2017 წლის 13 ნოემბერს, მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა ვა----- ქო----ის სარეგისტრაციო განცხადება #892017085090, განცხადებით მოთხოვნილი იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: ნინოწმინდის რაიონში, სოფელ ას-----ში. განცხადებას ერთვოდა დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემების დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. 2017 წლის 17 ნოემბერს განხილული იქნა აღნიშნული განცხადება და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის

შესახებ #892017085090-03, განმცხადებელს განემარტა, რომ „1. სარეგისტრაციო პროცესის სრულყოფის მიზნით მიმდინარეობს დოკუმენტაციის მოძიება. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო განცხადება, მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგინდეს ვა----- არშაკის ძე ქო----ის კომლის შემადგენლობა და მასზე რიცხული ქონება, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2017 წლის 17 ნოემბერს #485275 წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ახალქალაქის არქივიდან, შემოსავლების სამსახურიდან და ნინოწმინდის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან. 2. სამართლებრივი დასაბუთება „საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2017 წლის 17 ნოემბერს #485275 წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდება არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში.“ 2017 წლის 07 დეკემბერს გამოთხოვილი ინფორმაციის მიწოდების შემდეგ მიღებული იქნა კვლავ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #892017085090-09 გადაწყვეტილება და განმცხადებელს განემარტა „გაცნობებთ, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დადგენილ იქნა, რომ სისტემური რეგისტრაციის შედეგად გახსნილია სააღრიცხვო ბარათები შემდეგ საკადასტრო კოდებზე: 65.02.02.001 მესაკუთრე: ქო---- ვარდანის ოჯახი. ზემოხსენებული პიროვნების იდენტიფიკაცია (მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტების არ არსებობის გამო) ვერ ხორციელდება. გთხოვთ დააზუსტოთ მოთხოვნა და მოგვმართოთ განცხადებით, წარმოადგენს თუ არა თქვენი კომლის საკუთრებას ზემოაღნიშნულ საკადასტრო კოდებზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებები და იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული ქონება წარმოადგენს თქვენი კომლის საკუთრებას, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი რომელი მიწის ნაკვეთი შეესაბამება ზემოაღნიშნულ უკვე რეგისტრირებულს ან წარმოადგენს თუ არა ამ განცხადებით მოთხოვნილი სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ცალკე უფლების ობიექტს. გთხოვთ დაგვიზუსტოთ მოთხოვნა 30 კალენდარული დღის ვადაში.“ 2017 წლის 12 დეკემბერს დამატებით წარდგენილი იქნა მოქალაქის განცხადება, სადაც აღნიშნულია, რომ ს/კ 65.02.02.001 რეგისტრირებული უძრავი ნივთი მისი კომლის საკუთრებას არ წარმოადგენს. 2017 წლის 18 დეკემბერს, ვინაიდან აღარ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება

რეგისტრაციის შესახებ # 892017085090-11.

3. მოპასუხე ვა----- ქო----ის პოზიცია:

3.1. მოპასუხე ვა----- ქო----ის წარმომადგენელმა აღიარა ის ფაქტი, რომ მისმა მარწმუნებელმა შეცდომით დაირეგისტრირა თე----- ქო----ის საკუთრება და ისინი მზად არიან გამოასაწორონ შეცდომა რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის გზით. მანვე იშუამდგომლობა პროცესის გადადება სხვა დროისათვის და მოითხოვა გარკვეული დრო იმისათვის რომ საჯარო რეესტრში წარედგინა სათანადო საბუთები და გამოესწორობინა დაშვებული შეცდომა. მთავარ სხდომაზე მოპასუხე ვა----- ქო----ის წარმომადგენელი აღარ გამოცხადებულა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. მოსარჩელე თე----- ქო----ი თავის მშობლებთან ოვ---ს და ელ-----ა ქო----ებთან ერთად ცხოვრობდა ნინოწმინდის რაიონის სოფელ ას-----ში. სოფელში მათ გააჩნდათ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-11, სხდომის ოქმი 65-67, 146-150);

4.1.2. მოსარჩელის მშობლები - ელ----- ქო----ი გარდაიცვალა 1990 წელს, ოვ---ს ქო----ი კი გარდაიცვალა 1993 წელს. სხვადასხვა მიზეზების გამო თე----- ქო----მა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი დამხმარე ნაგებობებით საკუთრების უფლებით ვერ აღრიცხა თავის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-11, სხდომის ოქმი 65-67, 146-150);

4.1.3. 2017 წლის 22 ნოემბერს თე----- ქო----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, სადაც წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სამსახურმა უარი უთხრა რეგისტრაციის უფლებაზე იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და # 65.02.32.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება - მესაკუთრე ვა----- ქო----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სარჩელი1-11, სხდომის ოქმი 65-67, 146-150);

5. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1.1. თე----- ქო----ისათვის ცნობილი გახდა, იმის თაობაზე, რომ მისი მამის - ოვ---ს ქო----ის ძმას - ვა----- ქო----ს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის # 892017085090-11 გადაწყვეტილების საფუძველზე თავის სახელზე აქვს აღრიცხული საჯარო რეესტრის სამსახურში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სარჩელი1-11, სხდომის ოქმი 65-67, 146-150);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის # 892017085090-11 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 12);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 35-36).

სამოტივაციო ნაწილი:

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები და წარმოდგენილი მტკიცებულებები ქმნიან იმის დასკვნის საფუძველს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგება კანონს, დარღვეული მათი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, შესაბამისად არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვ---ლა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5-ე, მე-60¹ მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები, 96-ე მუხლის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლებით

8. სამართლებრივი შეფასება

8.1. განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს:

8.1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ვა----- ქო----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 65.02.32.0-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 18 დეკემბერს

მიღებული # 892017085090-11 გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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 მოვლევებს. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულ ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო აქტი -უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 65.02.32.0--საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 18 დეკემბერს მიღებული # 892017085090-11 გადაწყვეტილება, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-12-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრების ვადის დინება დაიწყება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პროცესის მონაწილე პირს სასამართლო აქტით განემარტა გასაჩივრების შესაძლებლობა, სასამართლო, სადაც შეიძლება გასაჩივრება, მისი ადგილმდებარეობა, გასაჩივრების ვადა და წესი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის ადგენს თუ როდის შეიძლება აღიძრას სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, რომლის თანახმადაც

სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის საფუძველზე სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. თუ კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის მიღებიდან ერთი თვის ვადაში.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მოსარჩელე მხარის - თე----- ქო-----ის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია და სადავო არაა რომ მოსარჩელე თე----- ქო----ი თავის მშობლებთან ოვ---ს და ელ-----ა ქო----ებთან ერთად ცხოვრობდა ნინოწმინდის რაიონის სოფელ ას-----ში. სოფელში მათ გააჩნდათ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი და დამხმარე ნაგებობები. ელ----- ქო----ი გარდაიცვალა 1990 წელს, ოვ---ს ქო----ი კი გარდაიცვალა 1993 წელს. სხვადასხვა მიზეზების გამო თე----- ქო----მა მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი დამხმარე ნაგებობებით საკუთრების უფლებით ვერ აღრიცხა თავის სახელზე. 2017 წლის 22 ნოემბერს თე----- ქო----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, სადაც წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სამსახურმა უარი უთხრა რეგისტრაციის უფლებაზე იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და # 65.02.32.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება - მესაკუთრე ვა----- ქო----ი. თე----- ქო----ისათვის ცნობილი გახდა, იმის თაობაზე, რომ მისი მამის - ოვ---ს ქო----ის ძმას - ვა----- ქო----ს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის # 892017085090-11 გადაწყვეტილების საფუძველზე თავის სახელზე აქვს აღრიცხული საჯარო რეესტრის სამსახურში. ზემოაღნიშნული ფაქტებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრმა თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნა მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ მოპასუხე ვა----- ქო----მა უფრო ადრე მიმართა განცხადებით უძრავ ნივთზე მდებარე: ნინოწმინდის რაიონი სოფელი ას-----, უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვიდრე მოსარჩელე თე----- ქო----მა. ამასთან მოპასუხის განმარტებით საჯარო რეესტრი პასუხს არ აგებს

სარეგისტრაციო დოკუმენტების ნამდვილობაზე და მხოლოდ აღნიშნულის საფუძველზე მიიღეს შესაბამისი გადაწყვეტილება. ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ანალიზის შედეგად კი სულ სხვა რამ დასტურდება, კერძოდ: ვა----- ქო----მა საჯარო რეესტრს უფლების რეგისტრაციის შესახებ მიმართა 2017 წლის 13 ნოემბერს, სადაც წარადგინა კომლის შესახებ საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საარქივო ცნობით დასტურდება მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ვ.ქო----ს ნინოწმინდის სოფელ ას-----ში გააჩნია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. მაგრამ აღნიშნული ცნობით არ დასტურდება მის მიერ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, ანუ ერთსადა იმავე ადგილზე მდებარეობს საარქივო ცნობაში მითითებული მიწის ნაკვეთი და საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთი თუ ისინი სულ სხვადასხვა ადგილზე მდებარეობენ. უდავოდ დადგენილი გარემოებაა ის რომ ვა----- ქო----ის მიერ დაკვეთილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები არ წარმოადგენენ მოპასუხის საკუთრებას, და რომ არც ვ.ქო----ი და არც მისი ოჯახის რომელიმე წევრი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ საცხოვრებელ სახლში არ ცხოვრობენ და არც შენობა-ნაგებობებით სარგებლობენ. ვ.ქო----ს სოფელ ას-----ში, სულ სხვაგან, სოფლის ერთ მხარეს გააჩნია საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, სადაც ის ოჯახის წევრებთან ერთად ცხოვრობს. მის მიერ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები კი სოფლის მეორე მხარეს მდებარეობს და ისინი საერთოდ არ ესაზღვრებიან ერთმანეთს. ამასთან, დადგენილია ისიც რომ მოსარჩელე თე----- ქო----ის მიერ წარმოდგენილი 2017 წლის 01 ნოემბრის AA 2017039355-04 საარქივო ცნობით დასტურდება, რომ ოგანეს ქო----ის კომლის წევრს წარმოადგენს თე----- ქო----ი და რომ კომლს გააჩნია მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები, ხოლო აღნიშნული ცნობის თანახმად ვა----- ქო----ი არ წარმოადგენს ოგანეს ქო----ის კომლის წევრს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვიდრე ვა----- ქო----ის 2017 წლის 13 ნოემბრის განცხადებაზე მიიღებდა უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას, იმავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, 2017 წლის 22 ნოემბერს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე თე----- ქო----მა და მანაც ვ.ქო----ის მსგავსად წარადგინა საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 2017 წლის 22 ნოემბრიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ნათლად იყო ცნობილი იმის შესახებ, რომ ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა ორი პიროვნება და ორივე მათგანს სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი ქონდა თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტები. თუმცა, ნაცვლად იმისა რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმის გარემოებები სრულყოფილად და სათანადოდ გამოეკვლია და მოპოვებული მასალებისათვის მიეცა ობიექტური შეფასება, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე მიიღო აშკარად უკანონო გადაწყვეტილება ვა----- ქო-----ის სასარგებლოდ მხოლოდ და მხოლოდ იმ მოტივით, რომ მოპასუხეს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების თაობაზე საჯარო რეესტრისათვის უფრო ადრე (8 დღით) ქონდა მიმართული ვიდრე თე----- ქო-----ს და რომ ვ.ქო-----ის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებს მიანიჭეს პრიორიტეტი.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს

ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება, ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. ამავე კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ საჩქელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში მითითებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველზე განმარტავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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 წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

განსახილველ საქმესთან მიმართებაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტი - ვა----- ქო-----ის სახელზე, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 65.02.32.0---, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 18 დეკემბერს მიღებული # 892017085090-11 გადაწყვეტილება, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურისა და მოთხოვნების დარღვევით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ არის გამოცემული ფაქტობრივი გარემოებების სათანადო შეფასების შედეგად. ამდენად, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, თე----- ქო-----ის საჩქელი საფუძველიანია, გასაჩივრებული სადავო აქტი

მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევით, არსებობს საფუძვლიანი ვარაუდი, რომ რიგი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას. შესაბამისად არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

შესაბამისად, თე----- ქო----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს: ბათილად იქნას ცნობილი, ვა----- ქო----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 65.02.32.0-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 18 დეკემბერს მიღებული #892017085090-11 გადაწყვეტილება;

9 საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოსარჩელე თე----- ქო----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 100 (ასი) ლარი, რაც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო აღნიშნული თანხის - 100 (ასი) ლარის მოსარჩელისათვის ანაზღაურების ვალდებულება უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისსა და ვა----- ქო----ს. ასევე მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სარჩელის უზრუნველყოფისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 50 (ორმოცდაათი) ლარი.

სარზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვ---ლა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-10, მე-12, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი

ნაწილით, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თე----- ქო----ის (პ/ნ 3-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნას ცნობილი, ვა----- ქო----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 65.02.32.0-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 18 დეკემბერს მიღებული #892017085090-11 გადაწყვეტილება;
3. მოპასუხეებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისსა და ვა----- ქო----ს (პ/ნ 3200107195), მოსარჩელე თე----- ქო----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი; ასევე მოპასუხეებს დაეკისროთ სარჩელის უზრუნველყოფისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 50 (ორმოცდაათი) ლარი;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება, სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ახალქალაქი, მაშტოცის ქ. № 110).

მოსამართლე:

მა----- ენ-----ე