

საქმე №340310016001565225

საქმე №3/214-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

ნაწილი I (შესავალი):

08 მაისი, 2018 წელი

ქ.

გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე დევი დევიძე

სხდომის მდივანი ნინო ნადაშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენა, მხარეთა მონაწილეობით

მოსარჩელე: სუ-----ლი ("მოსარჩელე");

მოპასუხეები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო („სააგენტო“) და იმავე სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი ("ოფისი", ხოლო ორივე ერთად - „მოპასუხეები“ ან „სააგენტო და მისი ოფისი“);

წარმომადგენელი: გი-----ლი („წარმომადგენელი“);

მესამე პირები: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს კახეთის სააღსრულებო ბიურო („ბიურო“), ნო-----ლი და ირ-----ლი;

წარმომადგენელი: თი-----ლი (ბიუროს ნაწილში);

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

ნაწილი II (აღწერილობითი):

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ოფისის 2016 წლის 08 ივლისის #882-----3 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ („1-ლი სადავო აქტი“);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ოფისის 2016 წლის 09 აგვისტოს #882----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ („მე-2 სადავო აქტი“);

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის #24---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ („მე-3 სადავო აქტი“);

1.4. დაევალოს ოფისს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ;

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხეებს შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ. სასამართლო სხდომაზე მათმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა, მოსარჩელს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. ამასთან, სხდომა მან მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ნო-----ლის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ ყოფილა რეგისტრირებული, ამიტომ საკითხავია, რამდენად შეიძინა მოსარჩელემ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მარტოოდენ აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე;

3. მესამე პირთა პოზიციები:

3.1. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 24 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ბიურო, ხოლო იმავე სასამართლოს 2018 წლის 05 მარტის განჩინებით, იგივე სამართლებრივი საფუძველით მესამე პირებად საქმეში ჩაბმულ იქნენ ნო-----ლი და ირ-----ლი;

3.2. ბიუროს თავისი შესაგებელი არ წარმოუდგენია. მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა მოპასუხეთა პოზიციას;

3.3. ნო-----ლმა და ირ-----ლმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მათაც მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მათი განმარტებით, საქმის მასალებით არ იკვეთება, თუ რა საბუთს ეფუძნება მოსარჩელის მოთხოვნა;

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. მოსარჩელემ 2016 წლის 05 ივლისს #882----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ოფისს. ამ განცხადებას მან თან დაურთო პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ბიუროს მიერ 2005 წლის 09 აგვისტოს გაცემული #00---- განკარგულების ასლი (**სარჩელში, საქმის მასალებსა და მე-3 სადავო აქტში განკარგულების თარიღად შეცომითაა მითითებული „02 აგვისტო, 2005წ.“ - განკარგულების დედანზე ცალსახად არის მითითებული განკარგულების გამოცემის თარიღი - „09 აგვისტო, 2005წ.“, იგივე თარიღი ასევე მითითებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესულ განჩინებაში**), გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილების ასლი, ქორწინების მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი, საცხოვრებელი სახლის შიდა აზომვითი ნახაზი და ამ დოკუმენტების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე;

4.2. ოფისმა 2016 წლის 08 ივლისს მიიღო 1-ლი სადავო აქტი, რითაც მოსარჩელეს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო რამდენიმე იურიდიული დოკუმენტი, ამდენად დასაზუსტებელი იყო მოთხოვა, კერძოდ, რომელი დოკუმენტის საფუძველზე ითხოვდა იგი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აგრეთვე, წარსადგენი იყო დოკუმენტაციის სრულყოფილად წაკითხვადი ეგზემპლარები, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დასაზუსტებელი იყო ნივთის საკადასტრო კოდი;

4.3. მოსარჩელემ 2016 წლის 13 ივლისს წარადგინა ბიუროს განკარგულების დედანი, 2016 წლის 22 ივლისს წარადგინა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი და განცხადებით დააზუსტა მოთხოვნა და ასევე მიუთითა, რომ ქონება, რომელზეც ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული და, შესაბამისად, მას არ ჰქონდა მინიჭებული საკადასტრო კოდი;

4.4. 2016 წლის 08 აგვისტოს ოფისმა გამოსცა მე-2 სადავო აქტი, კერძოდ, შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში განმცხადებელმა (იგივე მოსარჩელემ) ვერ წარმოადგინა საკმარისი მტკიცებულებები წარმოების განახლებისათვის;

4.5. 2016 წლის 09 აგვისტოს მოსარჩელემ სააგენტოში წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი 1-ლი და მე-2 სადავო აქტების ბათილად ცნობისა და მისი სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების მოთხოვნით;

4.6. სააგენტომ 2016 წლის 20 სექტემბერს გამოსცა მე-3 სადავო აქტი, რითაც არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული მოთხოვნები. სააგენტოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი

საფუძველი;

4.7. მე-3 სადავო აქტის 1.1.1 პუნქტში მითითებულია, რომ განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 2000 წლის 02 აგვისტოს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, დაკმაყოფილდა მოპასუხე სუ-----ლის სარჩელი და მას სარგებლობის უფლებით, მცირეწლოვან შვილებთან ერთად გამოეყო №7 და №6 (დოკუმენტი წარდგენილია ასლის სახით და ჩასწორებულია) ოთახები, ასევე მას ნ.-----ლის (ამ საქმეში მესამე პირი) მიწის ნაკვეთებიდან გამოეყო 0--- ჰა მიწის ნაკვეთი;

4.8. სააგენტომ იმავე აქტის 1.1.2 პუნქტში აღნიშნა, რომ განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა, აგრეთვე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს სააღსრულებო დეპარტამენტის კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2005 წლის 9 აგვისტოს №00---- განკარგულება, რომლის შესაბამისად, „დაინიშნა იძულებითი აუქციონი მოვალის ნო----- --ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, სოფელ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მე-2 სართულზე განთავსებული №7 ოთახის (23.5 კვ.მ. ფასი 800 ლარი), საჯარო ვაჭრობის გზით რეალიზაციის მიზნით. ქონების შემძენი გახდა სუ-----ლი (სოფ.-----ი), შემძენის მიერ გარანტია შემოთავაზებული ფასის 10%-ის ოდენობით (ან თანხა გადახდილ იქნა სრულად), ასევე წარადგინა 56 ლარი. ამავე განკარგულების შესაბამისად, განკარგულების ძალაში შესვლის შემდეგ აუქციონზე ქონების შემძენს შეუძლია ამ ქონების მიმართ გამოიყენოს თავისი კანონიერი უფლება მხოლოდ ფასის სრული გადახდის შემდეგ;

4.9. სააგენტოს გადაწყვეტილების 1.1.3-1.1.5 პუნქტებში დაფიქსირებულია: (1.1.3) კინაიდან, ზემოაღნიშნული განკარგულების დედანი სრულად არ იკითხებოდა და ამასთან, ვერ დასტურდებოდა აუქციონზე შეძენილი ქონების საფასურის სრულად გადახდის ფაქტი, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია წინამდებარე განკარგულების თაობაზე; (1.1.4) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 15 სექტემბრის №94085 წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ კახეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ მოძიებულ იქნა 2005 წლის 02 აგვისტოს განკარგულება, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მსგავსი ტიპის განკარგულება არ იძებნებოდა კახეთის სააღსრულებო ბიუროს მიმდინარე საქმეებსა და აღსრულების ეროვნული ბიუროს საარქივო მასალებში. შესაბამისად, კახეთის სააღსრულებო ბიურო მოკლებული იყო შესაძლებლობას გაეცა აღნიშნული განკარგულების შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია; (1.1.5) ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ინფორმაცია გამოთხოვილ იქნა ასევე **სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, რომლის 2016 წლის 12 სექტემბრის #36----- წერილის შესაბამისად, გურჯაანის რაიონის**

სოფელ-----ის 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნო-----ლი. კომლში ირიცხებიან:

- ნო-----ლი - უფროსი;
- სუ-----ლი ც-----ლი - ცოლი (გადახაზულია, მინაწერი აქვს გაყრილია სასამართლოს გადაწყვეტილებით მეუღლესთან);
- ზა-----ლი - შვილი;
- დი-----ლი - შვილი;
- ზე---- (დოკუმენტში მამის სახელი არ ფიქსირდება) სო-----ლი - ცოლი;
- ნო----- (დოკუმენტში მამის სახელი არ ფიქსირდება) ც-----ლი - შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება სულ მიწა 0,74 ჰა. საცხოვრებელი სახლის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება;

4.10. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 იანვრის განჩინებით (საქმე #2ბ/3-----; მხარეები: კერძო საჩივრის ავტორი - სუ-----ლი; მოწინააღმდეგე მხარე - ირ-----ლი; მესამე პირი - ნო-----ლი; დავი საგანი - გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 26 სექტემბრის #2/506-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა) **დადგენილია შემდეგი:** 1) გურჯაანის რაიონის სოფელ-----ის კოლმეურნეობასთან არსებული ამხანაგური სასამართლოს გადაწყვეტილებით ნო-----ლი გამოეყო მშობლების კომლიდან და მიეკუთვნა ქონების ნაწილი, მათ შორის, საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე ფართობი 4-5 დასავლეთის მხარეს, 20 კვ.მ., აღმოსავლეთის მხარეს ფართობი 3-3, 5-10 კვ.მ.; 2) გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, გურჯაანის რაიონის სოფელ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინიდან სუ-----ლს თავის ორ მცირეწლოვან შვითან ერთად სარგებლობით გამოეყო მეორე სართულზე არსებული #7 და #6 ოთახები, სუ-----ლს ასევე გამოეყო ნო-----ლის ნაკვეთიდან 0--- ჰა მიწის ნაკვეთი; 3) აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების მიღების თაობაზე 2005 წლის 09 აგვისტოს #00--- განკარგულებით, გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მიერ გაცემული #1-- და #2-- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რომლის თანახმად, ნო-----ლს დაეკისრა სუ-----ლის სასარგებლოდ ალიმენტის და სასკოლო ნივთების თანხის გადახდა, სუ-----ლს ნატურით გადაეცა სოფელ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მე-2 სართულზე განთავსებული #7 ოთახი, ფართობი 23,5 კვ.მ; 4) სუ-----ლს აღმასრულებლის მითითებული განკარგულებით საკუთრებაში გადაცემულ ოთახზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ ტექნიკური აღსრიცხვის სამსახურის საარქივო მასალების მიხედვით, ოთახის ნომერი და ფართი არ ემთხვევა განკარგულებაში არსებულ ოთახის ნომერსა და ზომებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე შეტანილ უნდა ყოფილიყო

ცვლილებები საადსრულებო განკარგულებაში; 5) სააპელაციო სასამართლომ, სუ-----ლისათვის საცხოვრებელი ბინიდან წილის გამოყოფის თაობაზე საქმის განხილვისას (საქმე #2---), ნო-----ლის მიერ წარდგენილი სადავო საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულის გეგმისა და ტექნიკური აღსრიცხვის სამსახურში არსებულ საინვენტარიზაციო გეგმა-ნახაზის ურთიერთშედარებით, დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2005 წლის 09 აგვისტოს #00--- განკარგულებით სუ-----ლის საკუთრებაში გადაცემული ოთახი #7, ფართობით 24,4 კვ.მ., შეესაბამება საინვენტარიზაციო გეგმაზე მითითებულ #9 ოთახს, ფართობით 24,9 კვ.მ. ამდენად, სუ-----ლმა აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე საკუთრების უფლება მოიპოვა გურჯაანის რაიონში, სოფელ-----ში მდებარე საცხოვრებელი ბინის მე-2 სართულზე განთავსებულ #9 ოთახზე (მითითებული ფაქტები დადგენილია სამოქალაქო დავაზე საპელაციო სასამართლოს მიერ. აღნიშნულ დავაში მხარეების სახით არ მონაწილეობდნენ სააგენტო, მისი ოფისი და ბიურო (დანარჩენი მხარეები პროცესში ჩართულები იყვნენ ჩვეულებრივ, საერთო წესების დაცვით). ეს განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში (რადგან წარმოადგენს კერძო საჩივარის თაობაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას/განჩინებას) და განჩინების მხარეებისათვის ამ ფაქტებს აქვს პრეიუდიციული ძალა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტისა და 266-ე მუხლის შესაბამისად (ხოლო რაც შეეხება სააგენტოს, მის ოფისსა და ბიუროს მიმართებას ამ ფაქტობრივი გარემოებებთან დაკავშირებით, მოპასუხე მხარე დაეთანხმა მათ, ხოლო ბიურომ არ დაადასტურა ამ ფაქტების ნამდვილობა, თუმცა ამასთან დაკავშირებით კერძო არგუმენტირებული და მტკიცებულებებით გამყარებული პოზიცია წარმოადგინა. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო იზიარებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს და მიაჩნია, რომ მათ ცენტრალური მნიშვნელობა აქვთ ამ დავის გადაწყვეტაში);

4.11. მოსარჩელის განმარტებით, ნო-----ლის გამოყოფა მშობლების კომლიდან მოხდა ჯერ კიდევ სსრკ-ს არსებობის პერიოდში (მართალია, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში კომლის გაყოფის წელი არ არის მითითებული, მაგრამ ვინაიდან თავად ნო-----ლმა არ გააპროტესტა აღნიშნული გარემოება, სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის ამ განმარტებას, ამასთან განჩინებაში მითითებული ფრაზა „კოლმეურნეობასთან არსებული სასამართლო“ ადასტურებს, რომ საუბარია სწორედ საქართველოს მიერ დამოუკიდებლობის აღდგენამდე არსებულ დროის მონაკვეთზე;

ნაწილი III (სამოტივაციო):

5. სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა:

5.1. მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა-შეფასებისა და მტკიცებულებების შემოწმების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ,

კერძოდ:

5.1.1. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის N24---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

5.1.2. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 09 აგვისტოს N882----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

5.1.3. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 08 ივლისის N882-----3 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და ამავე ოფისის დაევალოს, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტიდან, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, მოსარჩელის განცხადებასთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

6. სამართლის ნორმები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით (**“სასკ”**); საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით (**“სზაკ”**); “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონით (**„აღიარების კანონი“**); საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (**“სსკ”**); საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით (**“სსსკ”**); „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით (**„აღსრულების კანონი“**); „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით (**„რეესტრის კანონი“**); „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით (**„აღიარების დადგენილება“**);

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. სასკ-ის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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;

7.2. სსკ-ის 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;

7.3. აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას;

7.4. სასამართლოს მიაჩნია, რომ 1-ლი, მე-2 და მე-3 სადავო აქტები პასუხობენ საკანონმდებლო ნორმების მოთხოვნებს და, თავიანთი სამართლებრივი ბუნებით, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. სესაბამისად, მათი კანონიერების საკითხი განხილულ უნდა იქნეს სწორედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით, ანუ სსკ-ის 22-ე მუხლით დადგენილ ფორმატში;

7.5. სსკ-ის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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;

7.6. სასამართლოს მოსაზრებით, მე-4 სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს ოფისს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ - თავისი არსით ჯდება სსკ-ის 23-ე მუხლის ფორმალურ-სამართლებრივ

დეფინიციის ჩარჩოებში, კერძოდ, სარჩელის 1-ლი, მე-2 და მე-3 სადავო აქტების სახით არსებობს ის „სამართლებრივი რეალობა“, რაც წარმოადგენს ხელშემშლელ გარემოებას მოსარჩელისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის. ამიტომაც, წმინდა ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით გამართლებულია მე-4 სასარჩელო მოთხოვნის არესებობა;

7.7. სასამართლო მხარეების ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, როგორც ცნობილია, კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მასთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წევრის პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდეკინებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის;

7.8. იმავე კოდექსის 126.1 მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის შემადგენლობიდან ერთი ან რამდენიმე წევრის გასვლისას წილის ნატურით გამოყოფა წარმოებს იმ ვარაუდით, რომ კომლს არ მოაკლდეს დამხმარე მეურნეობისათვის აუცილებელი ნაგებობები, პირუტყვი და სასოფლო-სამეურნეო ინვენტარი;

7.9. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლმა არსებობა შეწყვიტა და ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, **არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი;**

7.10. სასამართლოს სურს განმარტოს, რომ იმ ქონებაზე, რომელიც მშობლების კომლიდან გამოყოფის შემდეგ მიეკუთვნა ნო-----ლს (საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე ფართობი 4-5 დასავლეთის მხარეს, 20 კვ.მ., აღმოსავლეთის მხარეს ფართობი 3-3, 5-10 კვ.მ., მდებარე გურჯაანის რაიონის,

სოფელ-----ში), 1992-93 წლების რეფორმის შედეგად წარმოიშვა ნო-----ლის საკუთრების უფლება. 2005 წლის 09 აგვისტოს განკარგულების გამოცემისას ასეთ ქონებას წარმოადგენს გურჯაანში, სოფელ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართულზე მდებარე ოთახი #7 (ფართობი 24,4 კვ.მ.), რომელიც შეესაბამება ნახაზზე არსებულ #9 ოთახს (ფართობი 24,9 კვ.მ.);

7.11. აღსრულების კანონის (2005 წლის 09 აგვისტოს მდგომარეობით მოქმედი რედაქცია) 61-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე აღსრულებას ექვემდებარება მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები და საჯარო რეესტრში შეტანილ უძრავ ქონებაზე საერთო საკუთრების წილი. იმავე კანონის 69-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აღმასრულებელს შეუძლია გასცეს განკარგულება იძულებითი აუქციონის შესახებ, თუ მოვალე რეგისტრირებულია როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე;

7.12. განსახილველ შემთხვევაში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანოს - სააღსრულებო დეპარტამენტის კახეთის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის მიერ სარალიზაციოდ მიქცეულ იქნა ნო-----ლის ქონება ისე, რომ იგი საჯარო რეესტრი რეესტრში მოვალის (მესამე პირი) სახელზე არ ყოფილა რეგისტრირებული;

7.13. სზაკ-ის 60¹ პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება;

7.14. მიუხედავად იმისა, რომ აღმასრულებელმა გაყიდა ქონება, რომელიც არ იყო მოვალეზე რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ეს დარღვევა არ არის იმ ხარისხის, რის გამოც შეგვეძლება ვთქვათ, რომ 2005 წლის 09 აგვისტოს აღმასრულებლის განკარგულება არის კანონსაწინააღმდეგო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი **(ამასთან დაკავშირებით ასევე იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 7.26.-7.28. პუნქტები);**

7.15. აღსრულების კანონის (მხედველობაშია განკარგულების გამოცემის დროისათვის მოქმედი კანონის რედაქცია) 77¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ მეორე აუქციონზედაც არ მოხდება ნივთის რეალიზაცია, კრედიტორის წერილობითი განცხადების საფუძველზე ნივთი შეიძლება გადაეცეს კრედიტორს ნატურით, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, ნივთის ნატურით გადაცემისას მისი ფასი განისაზღვრება აღსრულების პროცესში

დადგენილი ნივთის საბაზრო ღირებულებით;

7.16. იმავე კანონის (შესაბამისი პერიოდის რედაქცია) 75-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილ პირს გადაეცემა სასამართლო აღმასრულებლის შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, შემოთავაზებული ფასი და აუქციონის პირობები;

7.17. იმავე მუხლის მე-6 პუნქტის პირველი წინადადების თანახმად, აუქციონზე გაყიდული ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე;

7.18. 2005 წლის 09 განკარგულების გამოცემას წინ უძღოდა შემდეგი სამართლებრივ-ფაქტობრივი ვითარება: პირველ და მეორე აუქციონზე არ მოხდა ნო-----ლის ქონების რეალიზაცია (აღსრულების კანონის 75-ე-77-ე მუხლები). ამიტომ, კრედიტორის განცხადების საფუძველზე ეს ქონება მას **გადაეცა ნატურით;**

7.19. მოპასუხეთა პოზიციაა, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა ქონების გადაცემის ღირებულება (რაც, მისი მოსაზრებით, არ განხორციელებულა და ერთ-ერთი არგუმენტიც ესაა სააგენტოს მხრიდან, რატომაც არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი). აღსრულების კანონში „ნატურით გადაცემის“ ინსტიტუტის განმარტება არ მოიპოვება. სასამართლოს ერთმნიშვნელოვანად მიაჩნია, რომ „ნატურით გადაცემაში“ მოიაზრება ნივთის საკუთრებაში გადაცემა რამე თანხის გადახდის გარეშე. ამ შემთხვევაში აღმასრულებლის განკარგულება წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და საფუძველად უნდა დაედოს საკუთრების უფლების წარმოშობის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 183-ე მუხლი). იმისათვის, რათა დავრწმუნდეთ, რომ ნატურით გადაცემა მოიაზრებს მხოლოდ და მხოლოდ ნივთზე საკუთრების უფლების პირდაპირ გადაცემას (ნივთის გადაცემას საკუთრებაში), შეგვიძლია მივმართოთ ნორმის განმარტებას იმ დროისათვის მოქმედ სხვა ნორმებთან ერთობლიობაში, კერძოდ, სისტემურად უნდა შევხედოთ საკუთრების უფლების წარმოშობას ნატურით გადაცემის საფუძველზე. **(1)** საკუთრების წარმოშობის (საკუთრების უფლების დაბრუნების შემთხვევაში) ერთ-ერთი საფუძველია სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ადგენს, რომ თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ამდენად, ხელშეკრულებიდან გასვლისას კრედიტორი და მოავლე ერთმანეთს უბრუნებს ყველაფერს რაც ერთმანეთს მიაწოდეს, ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, ანუ იბრუნებენ საკუთრების უფლებას გადაცემულ და დაბრუნებას დაქვემდებარებულ ნივთზე. იგივე მუხლი, კერძოდ, მისი მე-2 ნაწილი ადგენს

გამონაკლის, როცა ნატურით დაბრუნების სანაცვლოდ (ანუ როცა მხარეები ერთმანეთს ნატურით ვერ უბრუნებენ მიღებულ სიკეთეს) მხარეებს ეძლევათ ფულადი კონპენაცია (ეს უკანალწელიც მიუთითებს, რომ ნატურით გადაცემა არის ზოგადი წესი და სხვა არაფერია, თუ არა ნივთის გადაცემა კრედიტორისათვის, ხოლო კომპენასაცია არის გამონაკლისი ამ საერთო წესიდან). **(2)** ზუსტად იგივე აზრია გატარებული სსკ-ის 963-ე-964-ე მუხლებში, როცა საზიარო უფლება იყოფა ნატურით, ანუ ფიზიკურად/ფაქტობრივად და თითოეულ ნაწილზე (ნატურით გამოყოფილ წილზე) წარმოიშობა მანამდე საზიარო უფლების მფლობელ პირთა ინდივიდუალური საკუთრების უფლებები;

7.20. ამდენად, მოპასუხეთა განმარტება, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა საფასურის სრულად გადახდის ფაქტი, მოკლებულია საფუძველს, რადგან ნატურით გადაცემა არ გულისხმობს ქონების საფასურის (ღირებულების ანაზღაურებას). კრედიტორისათვის ქონების ნატურით გადაცემისას კრედიტორის წინაშე მოვალის დავალიანება იქვითება ამ ქონების საბაზრო ღირებულების ფარგლებში (ვალს აკლდება ქონების საბაზრო ღირებულების თანხა, ხოლო დარჩენილ ნაწილში კრედიტორის მოთხოვნა კვლავ ვალიდური რჩება). სწორედ ამ იდეის გამტარებელია აღსრულების კანონის 77¹ მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესი (2005 წლის 09 აგვისტოს მდგომარეობით მოქმედი რედაქცია). **სხვაგვარად, მოსარჩელე არ იყო ვალდებული, რომ ნატურით გადასაცემი ქონების სანაცვლოდ აენაზღაურებონა მისი ღირებულება ან სრულად ან ნაწილობრივ (ამის თაობაზე არც რამე საკანონმდებლო დანაწესი არსებობდა იმხანად და არც მხარეთა შორის არსებობდა რამე სახის შეთანხმება);**

7.21. სააგენტოს მეორე არგუმენტი, რომ 2005 წლის 09 აგვისტოს განკარგულება არ იკითხება, მოკლებულია საფუძველს (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემდეგ, ანუ 1-ლი სადავო აქტის გამოცემის მომდევნო ეტაპზე, მოსარჩელემ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა 2005 წლის 09 აგვისტოს განკარგულების დედანი (ასევე სეავსო სხვა ხარვეზიც). იგივე დედანი იქნა გამოთხოვილი სასამართლოს მიერ ოფისიდან, რომელიც წაკითხვისათვის სავსებად ვარგისი დოკუმენტია). ამიტომ ამ ნაწილში სააგენტოს მე-3 სადავო აქტი არის დაუსაბუთებელი. **7.20 პუნქტში მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით,** ასევე გაურკვეველია, რატომ დასჭირდა სააგენტოს განკარგულებასთან დაკავშირებული ინფორმაციის მოძიება ბიუროში, მით უფრო მაშინ, როცა მას თავად ჰქონდა ხელთ განკარგულების დედანი, რომელშიც მკაფიოდ იყო აღნიშნული, რომ შემძენს ქონება გადაეცა ნატურით. სასამართლო შეახსენებს მოპასუხეებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ იცნობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ანდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესაძლებლობას იმ საფუძველით, რომ გარკვეული დოკუმენტი (უფრო სწორად, ის დოკუმენტი, რაც წარადგინა დაინტერესებულმა პირმა) არ იძებნება

დოკუმენტის გამცემთან;

7.22. საკუთრების აღიარების დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის პირველი წინადადების თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), **საკომლო წიგნიდან ამონაწერი**, მებაღის 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, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, **სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი**;

7.23. სზაკ-ის 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. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ხოლო იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია;

7.24. ხსენებული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“-„ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, 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;

7.25. სასამართლოში საქმის განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების წარმომადგენლის მხრიდან დაისვა საკითხი, იყო თუ არა ნო-----ლი მესაკუთრე იმ ნივთისა, რომელიც აღმასრულებელმა გაასხვისა აუქციონის შედეგად 2005 წლის 09 აგვისტოს განკარგულების საფუძველზე, რადგან მისი საკუთრება არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (ასევე იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 7.7.-7.14. პუნქტები). ამ თვალსაზრისით სასამართლო მოპასუხის ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს ყველა რელევანტური (საქმესთან კავშირში მყოფი) გარემოება. გარემოებათა დადგენა შესაძლებელია, მათ შორის, მტკიცებულებების გამოთხოვითა და დაინტერესებულ პირთა მოსმენით. ამ საქმეში უმთავრესი „დაინტერესებული პირი“ (სზაკ-ის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტისა და რეესტრის კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად) იყო და არის მოსარჩელე. ცნობილია, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 იანვრის განჩინება მოსარჩელემ წარმოადგინა სასამართლოს სხდომაზე. ოფისს ან სააგენტოს შეეძლოთ ჩაეტარებინათ ზეპირი მოსმენა და მოსარჩელისაგან მიეღოთ ზეპირი განმარტებები, რა დროსაც (აღბათობის მაღალი ხარისხით შეიძლება ითქვას), შეეძლო (უნდა მოეწვია) ნო-----ლიც, როგორც ასევე დაინტერესებული პირი) მოსარჩელე მათ წარმოუდგენდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ზემოხსენებულ გადაწყვეტილებას. მართალია, სზაკ-ის 185-ე მუხლი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებისას ითვალისწინებს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ სტანდარტს, მაგრამ ეს დებულება არ უკრძალავს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომ მიიღოს გადაწყვეტილება საჩივრის განსახილველად ზეპირი მოსმენის დანიშვნის თაობაზე. ეს ნორმა ადგენს მხოლოდ მინიმალურ სტანდარტს (კერძოდ, ადგენს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოკვლევის გარეშე არ უნდა დატოვოს დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და მასთან დაკავშირებული გარემოებები), ხოლო უფრო მაღალი სტანდარტის გამოყენება კანონმა ადმინისტრაციული ორგანოს მიხედულების სფეროს მიაკუთვნა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს უნდა ეხელმძღვანელად საქმის გარემოება გამოიკვლიოს უფრო მაღალი სტანდარტით და მიეწვიათ მოსარჩელე და სხვა დაინტერესებული პირები და მათი მონაწილეობით გაერკვიათ საქმისათვის ღირებული გარემოებები. ასე რომ, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ მიმართეს ყველა ღონისძიებას იმისათვის, რათა დაედგინათ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები უკლებლივ. ამის საწინააღმდეგოდ ოფისმა და სააგენტომ თავიანთი გადაწყვეტილება დააფუძნეს უმნიშვნელო, არაცენტრალურ გარემოებათა კვლევაზე **(სააგენტომ განაცხადა, რომ განკარგულების დედანი არ იკითხებოდა და აუქციონთან დაკავშირებული მასალები არ ინახებოდა ბიუროში**

მაშინ, როცა განკარგულების დედანი ნამდვილად იკითხება, მისი შინაარსის გარკვევა არ საჭიროებს რამე განსაკუთრებულ ძალიანმევას წამკითხველის მხრიდან და მოქმედი კანონმდებლობით არ არსებობდა ეჭვის შეტანის საფუძველი განკარგულებისა და აუქციონის პროცედურების ნამდვილობაში);

7.26. მოცემულ ვითარებაში არსებობდა სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხედველობაშია სააპელაციო სასამართლოს განჩინება), რომელიც წარმოადგენდა და დღესაც წარმოადგენს მნიშვნელოვან სამართლებრივ საფუძველს, რათა მივიჩნიოთ, რომ ნო-----ლი, მინიმუმ იყო აუქციონზე გაყიდული ქონების მართლობიერი მფლობელი **(სასამართლოს ეს გადაწყვეტილება იყო საჯარო რეეტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, მინიმუმ, ერთ-ერთი წინაპირობა)**. შეიძლება დავასკვნათ, რომ მოსარჩელემ აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე შეიძინა მოვალის - ნო-----ლის ქონებაზე მართლობიერი მფლობელობის უფლება. სსკ-ის მე-7 მუხლის თანახმად, კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი შეიძლება იყოს **ქონებრივი** ან არაქონებრივი **ღირებულების** მატერიალური და **არამატერიალური სიკეთე**, რომელიც კანონით დადგენილი წესით ბრუნვიდან არ არის ამოღებული. იმავე კოდექსის 147-ე მუხლის თანახმად, ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე**, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს, ხოლო იმავე კოდექსის 152-ე მუხლის თანახმად, **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.** საკუთრების აღიარების კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დაინტერესებულ პირად განიხილავს დაინტერესებული პირის უფლებამონაცვლესაც. ამდენად, სააგენტოს (თავაის ოფისთან ერთად) შექმნილი **სარეგისტრაციო წარმოება განეხორციელებინა მართლობიერი მფლობელობის საფუძველით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის რეჟიმში;**

7.27. სსკ-ის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. იმავე კოდექსის 207-ე მუხლის თანახმად, წესები უფლებებსა და მოთხოვნებზე საკუთრების შეძენის შესახებ შესაბამისად გამოიყენება იმ მოთხოვნების დათმობასთან დაკავშირებით, რომლებიც ხორციელდება კანონის ძალით, სასამართლოს ან კომპეტენტური სახელმწიფო

ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე;

7.28. მართალია, აღმასრულებელმა ფაქტობრივად მოახდინა არა უფლების, არამედ უძრავი ქონების ნაწილის რეალიზაცია (უფრო სწორი იქნებოდა, მას გაეყიდა უფლება - არამტერუალური ქონებრივი სიკეთე - შესაბამის ქონებაზე), თუმცა საბოლოო სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის (საკუთრების უფლების რეგისტრაცია) ეს არ არის ხელშემშლელი გარემოება (არ წარმოადგენს უხეშ პროცედურულ დარღვევას). **ამრიგად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს აღმასრულების ცნობილი განკარგულება უნდა განეხილათ მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენი სამართლებრივი აქტის კონტექსტში;**

7.29. ამას გარდა, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ არსებობდა საარქივო ცნობა (მასზე მე-3 სადავო აქტშიც არის მითითებული), რომელიც ადასტურებდა ნო-----ლის კომლის შესახებ დემოგრაფიულ და ქონებრივი მონაცემებს, კერძოდ, საუბარია საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 12 სექტემბრის #36----- წერილზე. ამ მტკიცებულებით უდავოდ დგინდება ის ფაქტი, რომ ნო-----ლს მართლზომიერი მფლობელობა გააჩნია გურჯაანის რაიონის სოფელ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 0,74 ჰა). საჯარო რეეტრს მხოლოდ ისღა დარჩენოდა, რომ გამოეკვლია მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობების არსებობა. ამიტომ, ამ თვალსაზრისით ძალზედ ლეგიტიმურია კითხვა, თუ რატომ არ მოიწვია დაინტერესებული პირები (რომელთა განმარტებების საფუძველზეც - უკვე დადასტურებულად შეიძლება ითქვას, - გაირკვეოდა ის რელევანტური გარემოებები, რაც დადგინდა საქმის სასამართლოში განხილვის შედეგად, იმავე მხარეების მონაწილეობის გზით);

7.30. სასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ;

7.31. იმავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად

ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი;

7.32. სზაკ-ის 60¹ მუხლი მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო;

7.33. სასამართლოს მიაჩნია, რომ 1-ლი, მე-2 და მე-3 სადავო აქტების გამოცემისას უზემად დაირღვა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნები. ამ დარღვევების არსებობის პირობებში შესაძლოა, დიდი ალბათობით, მიღებული ყოფილიყო განსხვავებული გადაწყვეტილებები, კერძოდ, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, 1-ლი სადავო აქტის არარსებობის პირობებში არ იქნებოდა მიღებული მე-2 სადავო აქტი და, შესაბამისად, დღის წესრიგში აღარ დადგებოდა მოსარჩელის მხრიდან ადმინისტრაციული საჩივარის წარდგენისა და მე-3 სადავო აქტის გამოცემის აუცილებლობა. სხვაგვარად, რომ არ არსებულიყო 1-ლი სადავო აქტი, არ იარსებებდა არც მე-2 და არც მე-3 სადავო აქტები;

7.34. სასამართლოს მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, არსებითად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი მე-2 და მე-3 სადავო აქტები, ხოლო 1-ელ სადავო აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო საკითხის გადაწყვეტლად და მოპასუხე ოფისს უნდა დაუბრუნდეს საკითხი ხელახლა სამსჯელოდ, კერძოდ, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და, კერძოდ, დაადგინოს უძრავი ქონების მართლზომიერო მფლობელობის გზით მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობების არსებობა და მხოლოდ ამის შემდეგ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. სწორედ ამ კონტექსტში უნდა იქნეს განხილული მე-4 სასარჩელო მოთხოვა, - ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შესახებ, ანუ 1-ლი სადავო აქტის ბათილად ცნობისა და ხელახალი გამოკვლევისათვის დაბრუნება წინ უძღვის ახალი გადაწყვეტილების მიღების საკითხს. მაშინ, როცა მოხდება საქმის გარემოებების დასკანალური გამოკვლევა, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იქნება მიიღოს ახალ გადაწყვეტილება (ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ოფისმა მიიღო მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება, მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შესახებ, თავისთავად, იქნება მიღწეული/დაკმაყოფილებული);

8. საპროცესო ხარჯები:

8.1. სსსკ-ის 37-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, (1) პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები და (2) სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის

განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით;

8.2. სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: არაქონებრივ დავაზე – 100 ლარს;

8.3. სასკ-ის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც;

8.4. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მხარე, რომელიც ვალდებულია გადაიხადოს სასამართლოს ხარჯები, რამდენიმე ფიზიკური ან იურიდიული პირისაგან შედგება, მაშინ სასამართლო ხარჯები მათ შორის ნაწილდება თანაბრად;

8.5. მოცემულ შემთხვევაში 2016 წლის 20 ოქტომბერს მოსარჩელის მიერ სს „ლიბერთი ბანკის“ მეშვეობით სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით (საგადახდო დავალეზა #1-----). განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ იმის გამო, რომ საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ იყო გამოკვლეული, ამასთან მეორე მხარეს მონაწილეობდა ორი მოპასუხე: სააგენტო და მისი ოფისი. ამიტომ, ხელმწიფო ბაჟი ორივე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს თანაბრად 100 ლარის ფარგლებში, ანუ თითოეულს 50 ლარის ოდენობით;

ნაწილი IV (სარეზოლუციო):

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებით, ასევე სასკ-ის მე-12 და მე-13 მუხლების, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, სსსკ-ის მე-8, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სუ-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის #24---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

3. ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 09 აგვისტოს #882-----
-- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 08 ივლისის #882-----3 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და იმავე ოფისს დაევალოს, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტიდან, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, სუ-----ლის განცხადებასთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. მოპასუხეებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და იმავე სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს, მოსარჩელე სუ-----ლის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 50-50 ლარის (ჯამში 100 ლარი) ანაზღაურება;
6. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა. გასაჩივრების ვადა შეადგენს 14 დღეს, რომლის ათვლაც დაიწყება დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მეორე დღიდან. სააპელაციო საჩივარი შეტანილ უნდა იქნეს გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში (მის.: გურჯაანის, სანაპიროს ქ. №24), რომელიც საქმის მასალებთან ერთად გადაიგზავნება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის.: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. №7^ა);

მოსამართლე:

/დევი

დევიძე/