

საქმე № 140310018002375462

საქმე № 3/69-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

16 მაისი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: ი---- ბ-----ი

წარმომადგენელი: ა----- მ-----

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: ლ--- ჯ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახლის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 1 თებერვლის № 892018010409-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის № 118658 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დავალდებულება ერედვის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ში

მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელის თანახმად, ი---- ბ-----ს (პირ. № 5-----) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში გააჩნია ადრე გორის მუნიციპალიტეტის, ამჟამად კი ერედვის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შემავალ სოფელ ბ-----ში (დ-----) მდებარე 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, რასაც ფლობს და სარგებლობს დღემდე. ნაკვეთი მდებარეობს ოკუპირებული ტერიტორიების სიახლოვეს, თუმცა არა ოკუპირებული ტერიტორიების ზონაში; ამ ნაკვეთსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე დღემდე ხორციელდება საქართველოს სახელმწიფოს იურისდიქცია; მიუხედავად ამისა, საჯარო რეესტრის სამსახურმა უარი უთხრა ამ ნაკვეთის მის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ სოფელი ბ----- კანონმდებლობით აღიარებულია ოკუპირებულ ტერიტორიად და მასზე შესაძლებელია მხოლოდ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრმა ელექტრონულ ფორმატში უკვე დაარეგისტრირა იმავე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ი---- ბ-----ისათვის სოფელ ბ-----ში გადაცემული მეორე ნაკვეთი 2016 წელს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის მითითებით, „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონი ვრცელდება ერედვის მუნიციპალიტეტში შემავალ სოფლებზე, მათ შორის სოფელ ბ-----ზეც. საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 21 ივნისის № 326 ბრძანებულებით კი საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ უძრავ ქონებაზე შესაძლებელია მხოლოდ საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაცია, რაც ხდება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მეშვეობით. ამავე დროს, საჯარო რეესტრში დაცული სარეგისტრაციო ზონების მიხედვით, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ექცევა ერედვის მუნიციპალიტეტის, ანუ ოკუპირებულ ტერიტორიად მიჩნეულ სარეგისტრაციო ზონაში.

ი---- ბ-----ზე 2016 წელს სხვა მიწის ნაკვეთის ელექტრონულ ფორმატში რეგისტრაცია მოხდა ადრე უკვე არსებული სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე (ამ რეგისტრაციის კანონიერება შესაძლოა, საჭიროებდეს გადახედვას).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ი--- ბ-----ს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში გააჩნია ადრე გორის მუნიციპალიტეტის, ამჟამად კი ერედვის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შემავალ სოფელ ბ-----ში (დ-----) მდებარე 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, რასაც ფლობს და სარგებლობს დღემდე;

მტკიცებულება: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების 1996 წლის 25 ნოემბრის აქტი № 140, გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 23 ოქტომბრის № ბ-421 მიმართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერედვის თემის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 19 დეკემბრის № 144 მიმართვა, გორის რაიონის ბერულის თემთა საკრებულოს 2006 წლის 18 ივლისის № 473 და 2006 წლის იანვრის № 4 ცნობები.

3.2.2. სოფელი ბ----- 2006 წლიდან შედის ერედვის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

მტკიცებულება: გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 23 იანვრის № 10/3/569 მიმართვა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მაისის № 210663 მიმართვა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2006 წლის 8 დეკემბრის № 01/23/11-12061 ცნობა, ერედვის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 4 დეკემბრის № 14 მიმართვა, ერედვის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2015 წლის 26 მარტის № 98 მიმართვა.

3.2.3. ერედვის მუნიციპალიტეტის საკრებულო გადასახადის გადამხდელად დარეგისტრირდა 2006 წლის 17 ნოემბერს, რომლის ადგილსამყოფლად მიეთითა გორის რაიონის სოფელი ბ-----.

მტკიცებულება: გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო რეგისტრაციის მოწმობა.

3.2.4. ი--- ბ-----ზე (აგრეთვე სხვა პირებზე) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების 1996 წლის 25 ნოემბრის № 140 აქტისა და მიწის საგადასახადო სიის (№ 328) საფუძველზე 2003 წლის 10 ოქტომბერს სისტემური რეგისტრაციით საკუთრების უფლებით რიცხული 2 040 მ² მიწის ნაკვეთი ელექტრონულ ფორმატში აღირიცხა მის სახელზე 2016 წლის 25 ნოემბერს № 6--5--0--0--საკადასტრო კოდით (წინა კოდი 6--1--0--3--);

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ 2016 წლის 25 ნოემბრის № 882016573771-05 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რესტრიდან.

3.2.5. საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ზონის საზღვრების მიხედვით, ი--- ბ-----ზე ელექტრონულ ფორმატში უკვე რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთი (ყვითელი ფერის მონიშვნა) მდებარეობს გორის მუნიციპალიტეტის სარეგისტრაციო ზონაში, ხოლო დასარეგისტრირებული ნაკვეთი (წითელი ფერის მონიშვნა) - ერედვის მუნიციპალიტეტის სარეგისტრაციო ზონაში.

მტკიცებულება: სიტუაციური ნახაზები.

3.2.6. ი--- ბ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე.

მტკიცებულება: გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 23 ოქტომბრის № ბ-421 მიმართვა.

3.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით ი--- ბ-----ს ამ ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმის გამო, რომ სოფელი ბ----- არ შედის გორის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში, ამავე დროს ეს სოფელი კანონმდებლობით აღიარებულია ოკუპირებულ ტერიტორიად და მასზე შესაძლებელია მხოლოდ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 1 თებერვლის № 892018010409-06 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის № 118658 გადაწყვეტილებები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და საჯარო რეესტრის სამსახურს დაევალოს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოსარჩელის სახელზე, რამდენადაც ადმინისტრაციულ ორგანოში არსებული დოკუმენტაციით ცალსახად დგინდება, რომ ი--- ბ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 21 ივნისის № 326 ბრძანებულება ეხება მხოლოდ იმ ტერიტორიებს, რაც უშუალოდაა უკუპირებული სხვა ქვეყნის მიერ.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის წესი“, „საჯარო

რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

დადგენილია და სადავო არაა, რომ ი--- ბ-----ს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გააჩნია საკუთრების უფლება ადრე გორის მუნიციპალიტეტის, ამჟამად კი ერედვის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შემავალ სოფელ ბ-----ში (დ-----) მდებარე 1 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საჯარო რეესტრის სამსახურმა ი--- ბ-----ს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი უთხრა იმის გამო, რომ ეს ნაკვეთი შედის სოფელ ბერულის საზღვრებში, სოფელი ბ----- კი ხვდება „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციების ფარგლებში.

მხარეთა შორის დავას არ იწვევს და გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 23 ოქტომბრის № ბ-421 მიმართვითაც (აგრეთვე ფოტოილუსტრაციით) დადგენილია, რომ ი--- ბ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია სოფელ ბ-----ში, თუმცა არ მდებარეობს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე, მოქცეულია საოკუპაციო ხაზის აქეთ.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ოკუპირებული ტერიტორიები“ ესაა საერთაშორისო სამართლით აღიარებული ტერმინი; 1907 წლის ჰააგის მეოთხე კონვენციის 42-ე პუნქტის მიხედვით, ოკუპირებულად ითვლება ტერიტორია, რომელიც იმყოფება მოწინააღმდეგის შეიარაღებული ძალების ეფექტიანი კონტროლის ქვეშ.

„ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი და მე-2 მუხლების მიხედვით, ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს იმ ტერიტორიების სტატუსი, რომლებიც ოკუპირებულია რუსეთის ფედერაციის სამხედრო აგრესიის შედეგად, დაადგინოს ამ ტერიტორიების განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი. ამ კანონის მიზნებისათვის ერთ-ერთ ოკუპირებული ტერიტორიად მიიჩნევა ცხინვალის რეგიონი (ყოფილი სამხრეთ ოსეთის ავტონომიური ოლქის ტერიტორიები).

სასამართლო განმარტავს, რომ ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ოკუპირებულ ტერიტორიად ითვლება ის კონკრეტული მიწის, საჰაერო და საზღვაო ტერიტორია, სადაც ვერ ხორციელდება საქართველოს სახელმწიფოს

ოფიციალური იურისდიქცია და ეფექტური კონტროლი.

ამგვარი ტერიტორია შეიძლება, იყოს როგორც მთლიანად რეგიონი, ქალაქი, სოფელი ან დასახლება, ასევე ამ ერთეულების ნაწილი. შესაძლებელია, საოკუპაციო ხაზი გადიოდეს სოფლის ნაწილზე, სადაც ვერ ვრცელდებოდეს სახელმწიფოს იურისდიქცია, ხოლო მეორე ნაწილი არ იყოს ოკუპირებული.

კანონმა განსაზღვრა მხოლოდ და მხოლოდ იმ ტერიტორიების სტატუსი, რომელთა ოკუპაცია რუსეთის სამხედრო აგრესიის შედეგად რეალურად განხორციელდა და დაადგინა ამ ტერიტორიების განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი.

ამავე კანონის მე-7 მუხლის მიხედვით, ოკუპირებული ტერიტორიები საქართველოს ტერიტორიის განუყოფელი ნაწილია და მათზე ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობა. ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრული ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებული უფლებების დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება რუსეთის ფედერაციას საერთაშორისო სამართლის ნორმების შესაბამისად; საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლება ვალდებულია შესაბამის საერთაშორისო ორგანიზაციებს პერიოდულად მიაწოდოს ინფორმაცია ოკუპირებულ ტერიტორიებზე ადამიანის უფლებათა დარღვევის ფაქტების შესახებ.

მითითებული კანონი არ შეიცავს ოკუპირებული ტერიტორიის ზუსტ მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს და მითითებულია ზოგადად - აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიები; ცხინვალის რეგიონი (ყოფილი სამხრეთ ოსეთის ავტონომიური ოლქის ტერიტორიები); შავი ზღვის აკვატორიის შესაბამისი ნაწილი და ამ გეოგრაფიული არეალებით გათვალისწინებული ტერიტორიების ზემოთ არსებული საჰაერო სივრცე.

ოკუპირებული ტერიტორიის ამგვარი განმარტების სისწორეზე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაც, რაზეც შესაგებელში მიუთითებს თვით საჯარო რეესტრის სამსახური.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ კონვენციის 1-ლი მუხლით გათვალისწინებული სახელმწიფოს ვალდებულება „ყველას“ მიმართ, რათა მან უზრუნველყოს კონვენციით განსაზღვრული უფლებები და თავისუფლებები, გულისხმობს სახელმწიფოს სუვერენიტეტს **მისთვის დაქვემდებარებულ ტერიტორიაზე** განახორციელოს სახელმწიფო ფუნქციები, ე. ი. გაავრცელოს თავისი იურისდიქცია სრულად - საკანონმდებლო, აღმასრულებელ, სასამართლო სფეროში. სახელმწიფოს იურისდიქცია შეიძლება, გავრცელდეს მხოლოდ იმ ტერიტორიაზე, **რომელსაც**

ის სრულად აკონტროლებს, სადაც აქვს შესაძლებლობა, დაუბრკოლებლად უზრუნველყოს საკანონმდებლო, აღმასრულებელი, სასამართლო ორგანოების საქმიანობა (იხ. სუს 2009 წლის 11 მარტის № ბს-654-626 (2კ-08) განჩინება).

„ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 2008 წლის 12 აგვისტოს ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმებიდან გამომდინარე, ამ კანონის მოქმედება ასევე ვრცელდება ერედვის (აგრეთვე სხვა) მუნიციპალიტეტის ტერიტორიებზე სწორედ იმის გამო, რომ სოფელ ბერულის ნაწილი ოკუპირებულია რუსეთის ფედერაციის მიერ.

დადგენილია, რომ სოფელი ბ----- 2006 წლიდან შედის ერედვის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში.

როგორც აღინიშნა, ი--- ბ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია სოფელ ბ-----ში, თუმცა არ მდებარეობს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე, მოქცეულია საოკუპაციო ხაზის აქეთ.

ადმინისტრაციული წარმოებისას თვით საჯარო რეესტრის მიერაც დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ი--- ბ-----ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ შედის გორის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში და ფაქტობრივად არ ხვდება ოკუპირებულ ტერიტორიაზე, თუმცა, საჯარო რეესტრის დასვნით, „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს გამონაკლის შემთხვევებს იმ ტერიტორიებისათვის, რომლებიც შედის ოკუპირებული ერედვის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უარს აცხადებს რა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე, ამით დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ეს ნაკვეთი უშუალოდ, ფაქტობრივად ოკუპირებულია სხვა ქვეყნის მიერ.

ეს კი არ შეესაბამება საქმის რეალურ, ფაქტობრივად არსებულ ვითარებას.

სასამართლო არ იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას, რომ რადგან „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილია მისი რეგულაციების გავრცელება ერედვის მუნიციპალიტეტზეც, რომელშიც შედის სოფელი ბ-----ც, ფორმალურად, თუნდაც არ იყოს რეალურად ოკუპირებული ეს სოფელი, მასზე მაინც უნდა იყოს გამოყენებული ეს კანონი.

როგორც აღინიშნა, ადმინისტრაციული ორგანოს ამგვარი განმარტება არ გამომდინარეობს „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონის შინაარსიდან და მიზნებიდან; ოკუპირებულია არა მთლიანად სოფელი ბ-----, არამედ მისი ნაწილი.

„საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 21 ივნისის №326 ბრძანებულებით) 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, ეს წესი განსაზღვრავს საქართველოს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის პროცედურებს ამ უძრავ ქონებაზე საკუთრების აღიარების მიზნით.

სასამართლო განმარტავს, რომ დასახელებული კანონმდებლობა ითვალისწინებს საქართველოს **ოკუპირებულ ტერიტორიებზე** არსებული უძრავი ქონების **წინასწარი რეგისტრაციის შესაძლებლობას**, რომელიც საბოლოო რეგისტრაციის საფუძველია.

საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების საბოლოო რეგისტრაციის წინაპირობას წარმოადგენს აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და ცხინვალის რეგიონში საქართველოს იურიდიისდიქციის სრულად აღდგენა.

აღნიშნული მოწესრიგებით სახელმწიფო აღიარებს ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საკუთრების უფლებას და გამოთქვამს მზადყოფნას მის დასაცავად, როგორც კი ამისი ობიექტური შესაძლებლობა შეიქმნება.

საჯარო რეესტრში ოკუპირებულ ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტი სწორედ იმისთვის არის შექმნილი, რომ საქართველოს ტერიტორიული მთლიანობის აღდგენამდე კანონისმიერი დაცვის გარეშე არ დარჩეს დევნილთა საკუთრების უფლებები ოკუპირებულ ტერიტორიებზე მდებარე უძრავ ქონებაზე და ამასთანავე, გარანტირებული იყოს დევნილთა საკუთრების უფლების საბოლოო რეგისტრაცია ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს სახელმწიფოს **ფაქტობრივი მმართველობის** აღდგენის შემდგომ (იხ. ანალოგიურ საქმეზე სუს 2013 წლის 13 თებერვლის № ბს-403-398(კ-12) განჩინება).

წინასწარი რეგისტრაციის ინსტიტუტის შემოღება არის არსებული ფაქტობრივი ვითარების ანგარიშგაწევისა და სათანადო შეფასების შედეგი, რომლითაც სახელმწიფო აღიარებს დევნილთა საკუთრების უფლებას ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ უძრავ ქონებაზე, თუმცა ახდენს ამ უფლების განხორციელების უზრუნველყოფის გადავადებას ოკუპირებულ ტერიტორიებზე საქართველოს იურისდიქციის სრულად აღდგენამდე.

ი--- ბ-----ის განმარტების მიხედვით, დღეის მდგომარეობით ოკუპირებულია სოფელი ბ-----ს ტერიტორიის ნაწილი, ხოლო მეორე ნაწილზე არსებულ მიწებს საქართველოს მოქალაქეები ამუშავებენ და სარგებლობენ ჩვეულებრივ, რაიმე შეზღუდვის გარეშე, მიმდებარე ტერიტორიასა და პერიმეტრს აკონტროლებს საქართველოს შსს ორგანოები და ა. შ.

აქედან გამომდინარე, კონკრეტულად ეს ფართი და მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ოკუპირებულ ტერიტორიას (რადგან არ არის რეალურად ოკუპირებული), და მასზე ვერ გავრცელდება საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 21 ივნისის №326 ბრძანებულებით დადგენილი წესი.

ი--- ბ-----ი არ ითხოვს მისი უფლების რეგისტრაციას მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ოკუპირებულ ტერიტორიაზე, იგი დღესაც ფლობს, განკარგავს და საკუთარი ნებით ახორციელებს ამ მიწაზე ფაქტობრივ ბატონობას.

საჯარო რეესტრის პოზიცია, რომ ერედვის მუნიციპალიტეტი ხვდება „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციების ფარგლებში და ამის გამო ი--- ბ-----ის უფლება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას, არის საკითხისადმი უკიდურესად ფორმალური მიდგომა, არ შეესაბამება ოკუპირებული ტერიტორიის საკანონმდებლო განმარტების შინაარსს და გაზიარებულიც ვერ იქნება.

აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ უარი ეთქვა არა იმის გამო, რომ სოფელი ბ----- ხვდება „ოკუპირებული ტერიტორიების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციების ფარგლებში, არამედ იმის გამო, რომ სოფელი ბ----- არ შედის გორის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში. ამ საფუძვლით უარის თქმა კი სრულიად სხვა საკანონმდებლო რეგულაციას საჭიროებს.

გარდა ამისა, თვით საჯარო რეესტრის განმარტებით, მუნიციპალიტეტისა და სარეგისტრაციო ზონის საზღვრები შესაძლებელია, არ დაემთხვეს ერთმანეთს; მისივე განმარტებით, სარეგისტრაციო ზონების საზღვრები დგინდება შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, თუმცა ამგვარი აქტი, დღეის მდგომარეობით, მიღებული არაა. შესაბამისად, სიტუაციურ ნახაზზე აღნუსხულ სარეგისტრაციო ზონის საზღვარს სავალდებულო ძალა ვერ მიენიჭება;

საჯარო რეესტრში დაცული სარეგისტრაციო ზონის საზღვრის კანონიერად მიჩნევის შემთხვევაშიც, ი--- ბ-----ისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც გორის მუნიციპალიტეტის სარეგისტრაციო ზონის საზღვარში მოექცევა ეს მიწის ნაკვეთი, თუ ერედვის მუნიციპალიტეტის, საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებულია, მაინც დაარეგისტრიროს მისი საკუთრების უფლება, რადგან, როგორც აღინიშნა, სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ოკუპირებულ ტერიტორიას, და რეგისტრაციაზე უარის თქმით არსებითად იზღუდება ი--- ბ-----ის კანონიერი ინტერესი; ამავე დროს, ჩაითვლება, რომ ეს მიწაც

ოკუპირებულია სხვა ქვეყნის მიერ, რაც არ შეესაბამება რეალურ ფაქტობრივ ვითარებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი და იქ დაცული დოკუმენტაცია, მართლზომიერი მფლობელობისა და მესაკუთრეობის დადასტურების თვალსაზრისით, იძლეოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, და მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო, მოეხდინა რეგისტრაცია; შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა, დაევალოს მოპასუხეს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კანონიერია და უნდა დაკმაყოფილდეს;

აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურმა ი---- ბ-----ის მეორე ნაკვეთი, რომელიც ასევე მდებარეობს სოფელ ბ-----ში, 2016 წელს ელექტრონულ ფორმატში აღრიცხა მის სახელზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, გასაჩივრებული აქტების მიღებისას დაირღვა კანონმდებლობის მოთხოვნები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას; ამავე დროს, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ი---- ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნული დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით; ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ განსაზღვრული დებულებებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

იმავე კოდექსის 38-39-ე მუხლების მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამგვარ სარჩელებზე შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

მოსარჩელე სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია, რის გამოც 100 ლარი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 23-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი---- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 1 თებერვლის № 892018010409-06 გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის № 118658 გადაწყვეტილება.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, კანონმდებლობის სხვა მოთხოვნათა დაცვით, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ი---- ბ-----ის მიერ 2018 წლის 8 იანვარს № 892018010409 განცხადებით წარდგენილი დოკუმენტაციისა და საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის საფუძველზე, ერედვის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მისი

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადასახდელად დაეკისროს 100 (ასი) ლარი.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი