



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი**

24 მაისი, 2018 წელი
ახალციხე

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე გია ბერაია
სხდომის მდივანი ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - ს-----“

წარმომადგენლები - თ-----;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - ი-----;

მესამე პირი - რ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N8-----
გადაწყვეტილება.

მოსარჩელემ სარჩელი დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის
2011 წლის 30 ივნისის N 8----- გადაწყვეტილებით, რ-----
საკუთრებად დარეგისტრირდა ა-----, სოფელ ხ----- მდებარე 2052 კვ.მ.
ფართობის უძრავი ქონება, ს.კ. 6-----.

N 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 2052 კვ.მ. მიწის ფართში

მოქცეულია ს-----“ საკუთრებაში არსებული 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით. აღნიშნული დადგენილ და დადასტურებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რომლის 06.0-2018 წ. N----- გადაწყვეტილებით, N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

ს----- სოფელ ხ----- მდებარე 25 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით, შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს სს „ს-----“ და მას შემდეგ ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით უწყვეტად. უძრავ ქონებაზე ს-----“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი, რომლის (მიწის, უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდია 6-0-0-0---

ს-----“ კუთვნილი უძრავი ქონების რ----- საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ კომპანიისათვის ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც ს-----“ 2018 წლის 08 იანვარს განცხადებით მომართა რ----- ოჯახის წევრმა ს----- და მოითხოვა მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან ე----- საკუთრებაში არსებული ტრანსფორმატორის გადატანა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი დოკუმენტაციის, კერძოდ 25.12.1999 წ. N-- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, მოპასუხე მიწის რეფორმამდე ფლობდა იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის ფარგლებშიც მოგვიანებით, 2011 წელს თვითნებურად მოაქცია ე----- კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკე მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. იმავე დადგენილების მე-4 მუხლის ბოლო აბზაცის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში რჩებოდა განსაკუთრებული დანიშნულების მიწები. ცალსახაა, რომ მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზით დაცვით ზონაში მოქცეული მიწა არის განსაკუთრებული დანიშნულების, ზემოხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტი არც ითვალისწინებდა რაიმე სახით სატრანსფორმატორო პუნქტის და შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ქ-----აკუთრებაში ასახვას, შესაბამისად მისი ფიზიკური საკუთრებაში რეგისტრაცია ყველანაირ სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძველს მოკლებულია.

მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისმა სარჩელი არ სცნო.

მესამე პირობის პოზიცია

მესამე პირმა რ----- სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ სცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ს----- სოფელ ხ----- მდებარე 25 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით, შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს სს „ს-----“ და მას შემდეგ ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით უწყვეტად. უძრავ ქონებაზე ს----- საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი, რომლის (მიწის, უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდია 6-0-0-0--- ნაკვეთი წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების. მასზედ განთავსებულია ობიექტი. რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წლის 29 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი(იხ.სფ.6),
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.23-24).

3.1.2. 2018 წლის 31 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ს----- და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე ა----- რაიონი, სოფელ ხ-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20018 წლის 06 თებერვლის N-----
--- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.26-27).

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 20018 წლის 06 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით ს-----“ სარეგისტრაციო განცხადებაზე და ს----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის N-----
გადაწყვეტილება (იხ.სფ.26-27).

3.1.4. 2011 წლის 24 ივნისს რ----- წარმომადგენელმა ს-----
განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----

სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ა----- რაიონი სოფელ ხე-----ს (ზონა ა----- სექტორი ტ-----). მის წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება(იხ.სფ.50).

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N 8----- გადაწყვეტილებით, რ----- საკუთრებად დარეგისტრირდა ა-----, სოფელ ხ----- მდებარე 2052 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, ს.კ. 6----- უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა 1----- მიერ გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული რომ-----ძეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N 8----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.17),

- 1----- მიერ გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული რომ-----ძეზე (იხ.სფ.18-19).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.20-21).

3.1.6. 2018 წლის 08 იანვარს ს-----“ განცხადებით მიმართა ს----- და მიუთითა, რომ მის კუთვნილი მიწის ნაკვეთში, სადაც ცხოვრობს დგას ს-----“ ტრანსფორმატორი, რომელიც საშიშროებას უქმნის მის ოჯახს და ითხოვა მისი გადატანა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სე-----ის განცხადება(იხ.სფ.29).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N 8----- გადაწყვეტილებით, რ----- საკუთრებად დარეგისტრირდა ა-----, სოფელ ხ----- მდებარე 2052 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, ს.კ. 6-----, რა დროსაც რ----- საკუთრებაში რეგისტრირებულ 2052 კვ.მ. მიწის ფართში ს.კ. 6----- მოექცა ს-----“ საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული 25 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის

2011 წლის 30 ივნისის N 8----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.17),

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.23).

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის N----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.26-27).

- სე-----ის განცხადება(იხ.სფ.29).

- მხარეთა ახსნა-განმარტება(იხ.სასამართლო სხდომის ოქმისCd. დისკი).

3.2.2. 1----- მიერ გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტით რ----- არ გადაცემია სატრანსფორმატორო პუნქტი და მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს სასოფლო-სამეურნეო(საკარმიდამო) დანიშნულების.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- მიერ გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული რომ-----ძეზე (იხ.სფ.18-19).

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.20-21).

3.2.3. 2011 წლის 24 ივნისს როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა რ----- წარმომადგენელმა ს----- და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განმცხადებლის მიერ არ დაფიქსირებულა გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ნაწილში განთავსებული იყო მოქმედი მაღალი ძაბვის სატრანსფორმატორო პუნქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება(იხ.სფ.50)).

- 1----- მიერ გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული რომ-----ძეზე (იხ.სფ.18-19).

- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი(იხ.სფ.56-57).

- მხარეთა ახსნა-განმარტება(იხ.სასამართლო სხდომის ოქმისCd. დისკი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა რ----- საკუთრებაში წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული

შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. იმავე მუხლის "ი" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ხსენებული საკანონმდებლო აქტის მე-3 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო.

სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება. აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ს----- სოფელ ხ----- — მდებარე 25 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით, შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს სს „ს-----“
-----“, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2007 წლის 29 ივნისს და მას შემდეგ ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით უწყვეტად. უძრავ ქონებაზე ს-----“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი, რომლის (მიწის, უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდია 6-0-0-0--- ნაკვეთი წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და ნაკვეთზე განთავსებულია მაღალი ძაბვის სატრანსფორმატორო პუნქტი, რომელიც წარმოადგენს მის საკუთრებას, რაც დასტურდება ასევე სე-----ის განცხადებით, რომლითაც მან მიმართა მოსარჩელე ს-----“ ტრანსფორმატორის გადატანის თაობაზე.

- დადგენილია, რომ 2018 წლის 31 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ს----- და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე ა-----
- რაიონი, სოფელ ხ-----

- დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით ს-----“
სარეგისტრაციო განცხადებაზე და ს----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

- დადგენილია, რომ 2011 წლის 24 ივნისს რ----- წარმომადგენელმა ს-----
----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----
სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ა---
--- რაიონი სოფელ ხე-----ს(ზონა ა----- სექტორი ტ-----). მის წარდგენილი
მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი.

- დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N 8-----
გადაწყვეტილებით, რ----- საკუთრებად დარეგისტრირდა ა-----, სოფელ
ხ----- მდებარე 2052 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, ს.კ. 6-----. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა 1----- მიერ
გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული რომ-----ძეზე.

-დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N 8-----
გადაწყვეტილებით, რ----- საკუთრებად დარეგისტრირდა ა-----, სოფელ
ხ----- მდებარე 2052 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, ს.კ. 6-----, რა დროსაც
რ----- საკუთრებაში რეგისტრირებულ 2052 კვ.მ. მიწის ფართში ს.კ. 6-----
--- მოექცა ს-----“ საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული 25 კვ.მ.
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული
სატრანსფორმატორო პუნქტით.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებებზე, რომ 1-----
- გაცემილი N-- მიღება-ჩაბარების აქტით რ----- საკუთრებაში გადაეცა
სასოფლო-სამეურნეო(საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო
სადავო 25 კვ.მ. ნაკვეთი წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, 1----- მიერ გაცემილი N-- მიღება-
ჩაბარების აქტით რ----- არ გადაცემია სატრანსფორმატორო პუნქტი, არ
წარმოადგენდა მის საკუთრებას, ამასთან „საჯარო რეესტრის შესახებ“
ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და
საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე
და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების
შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მეორე
ნაწილის მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-
ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით და
2011 წლის 24 ივნისს, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----
სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა რ-----
წარმომადგენელმა ს----- და მოითხოვა საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია, განმცხადებლის მიერ არ დაფიქსირებულა გარემოება
წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში, რომ სარეგისტრაციოდ
წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ნაწილში განთავსებული იყო მოქმედი მაღალი
ძაბვის სატრანსფორმატორო პუნქტი, რომელიც არ წარმოადგენდა და ვერც
იქნებოდა მისი საკუთრება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე და პასუხისმგელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე და მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ს-----
----- სოფელ ხ----- მდებარე 25 კვ.მ. ფართობის უძრავი ქონება, მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით, შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს სს „ს-----
-----“ და უძრავ ქონებაზე ს-----
-----“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი, რომლის (მიწის, უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდია 6-0-0-0--- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----
--- სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 30 ივნისის N8-----
გადაწყვეტილებით ს-----“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 25კვმ. მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული მოქმედი მაღალი ძაბვის სატრანსფორმატორო პუნქტი მოექცა/დარეგისტრირდა რ-----
----- საკუთრებაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ა----- სარეგისტრაციო სამსახურმა არ მიაქცია ყურადღება იმას, რომ სადავოდ ქცეული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულმა რ----- საკუთრება, რომლის რეალური (ნამდვილი) მდებარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები არ არის თანხვედრაში, მოიცვა სს „ე-----“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება- 25კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული მოქმედი მაღალი ძაბვის სატრანსფორმატორო პუნქტით, რომელიც რ----- საკუთრებაში და არც სარგებლობაში ფაქტობრივად არასდროს ყოფილა და არც მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემია მას, რადგან მას გადაეცა საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ამასთან რ----- მიერ რაიმე მტკიცებულება, რომ მასა გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ზედ განთავსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით არ წარმოუდგენია, უფრო მეტიც მის მიერ სადავოდ არც არის გამხდარი, რომ სატრანსფორმატორო პუნქტით წარმოადგენს სს „ე-----“ საკუთრებას, შესაბამისად სადავოდ გამხდარი საჯარო რეესტრის ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის

ინდივიდუალუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ილახება მოსარჩელის კონსტიტუციით დეკლარირებული საკუთრების უფლება, რომ „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება“.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები მიუთითებს მასზედ, რომ მოსარჩელეს გააჩნია კანონით დაცული უფლება, შესაბამისად, გააჩნია მატერიალური და საპროცესო უფლება აღძრას სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით სასამართლოში.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹-ე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამავე მუხლის 6²-ე მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ასევე სარეგისტრაციო სამსახურს საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევას ავალდებულებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ეს ვალდებულება შესრულებული არ ყოფილა, რასაც მოჰყვა არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურმა, ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოუკვლევიათ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ზემოაღნიშნული ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღეს მათთან დაცული, მათ ხელთ არსებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა ამსახველი მტკიცებულებების სათანადო შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6-ე მუხლის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის მასალების თანახმად ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე გამოსცა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რომ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, მაშინ როდესაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე 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.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურმა, დაუსაბუთებლად, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება რ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სს „ე-----“ საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზედღების ნაწილში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტი გამოცემულია საქმის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც ცალსახად დადასტურდა წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, ამიტომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება ს-----“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ზედღების ნაწილში და უნდა დაევალოს მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის ს-----“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზედღების ნაწილში.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოსარჩელის მიერ წინასწარ არის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე სს „ენერგო - პრო ჯორჯიას“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ს-----“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება ს-----“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში.
3. დაევალოს მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის ს-----“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზედდების ნაწილში.
4. მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის მოსარჩელე ს-----“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), ახალციხის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მეზალიშვილის ქ. №62) მეშვეობით;

მოსამართლე:

გია ბერაია

