



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14 ივნისი, 2--- წელი

ქ.

ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - მანუჩარ ცაცუა
სხდომის მდივანი - ანა კვირტია

მოსარჩელე - ნო-----ვა

წარმომადგენლები: იზ-----ვა, ბა-----ლი

მოპასუხეები: 1. ს-----

წარმომადგენელი - რ-----

მესამე პირი სას კოდექსის 16.2 მუხლით: ტა-----ავა, ან-----ია

მესამე პირების წარმომადგენელი - მან-----ია

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.სა-----ი სააგენტოს ზ-----ს 06.11.2-----
—ს რეგისტრაციის შესახებ №88----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ და მესამე პირებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული აქტი მიღებულია კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-----ან რეგისტრირებულ ქორწინებაში იყოფებოდნენ ნო-----
-----ვა და ფე-----ვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-ქორწინების მოწმობა (ს.ფ. 17);
-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 03.05.2-----ს
და 17.05.2-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. ფე-----ვა გარდაიცვალა 2-----ს 0-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 205)
-სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 105);
-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 03.05.2-----ს
და 17.05.2-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ეროვნული არქივის ზუგდიდის არქივის მიერ 13.10.2---
წელს გაცემული №AA-----14-06 საარქივო ცნობის თანახმად, ფელ-----
-----ვას კომლის შესახებ მოპოვებულია შემდეგი ინფორმაცია:

➤ ზუგდიდის ადგილობრივ არქივში დაცული **სოფელ ნა-----ს**
საკრებულოს **1996-2000 წლების** საკომლო წიგნში კომლის უფროსად
ჩაწერილია ფელ-----ვა. 1997-1998 წლებში კომლს ერიცხება
მიწის ფართობი 1,0 ჰა.

➤ ზუგდიდის ადგილობრივ არქივში დაცული **სოფელ ნა-----ს**
საკრებულოს **2001-2005 წლების** საკომლო წიგნში კომლის
შემადგენლობაში ირიცხებიან შემდეგი წევრები: ფელ-----ვა და
ბუ-----ავა.

2001-2004 წლებში კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 1,0 ჰა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი, შესაგებლები;
-საარქივო ცნობა (ს.ფ. 161);
-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 03.05.2-----ს და 17.05.2-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.2. დადგენილია, რომ ფე-----ვას გარდაცვალებით კომლში მის კუთვნილ ქონებაზე გაიხსნა სამკვიდრო, რაზეც მისი მემკვიდრეობა მიიღო პირველი რიგის მემკვიდრემ - ნო-----ვამ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 205)
-სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 105);
-პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 03.05.2-----ს და 17.05.2-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.3. 2-----ს 02 ნოემბერს სა-----ი სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს (უფლებამონაცვლე - ს-----) განცხადებით მიმართა ტა-----ამ წარმომადგენლის ია ბერიშვილის მეშვეობით, რომლითაც ზუგდიდის არქივის მიერ 13.10.2--- წელს გაცემული №AA-----14-06 საარქივო ცნობის საფუძველზე მოითხოვა ზუგ-----ელ ნ-----ი მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სა-----ი სააგენტოს ზ-----ს 06.11.2-----ს №88----- გადაწყვეტილებით ტა-----ავას განცხადება დაკმაყოფილდა, რის შედეგადაც ზუგ-----ელ ნ-----ი მდებარე 9350 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობითა და დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა ტა-----ავას სახელზე და უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №43.12.4-.1--.

აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის გარეშე, რამდენადაც ფაქტიურად ტა-----ავას სახელზე რეგისტრირებულ იქნა ნო-----ვას მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქონება, რაც წარმოადგენს მთლიანი ქონების 1/2 ნაწილს და რამაც გამოიწვია მოსარჩელის, როგორც ფე-----ვას მემკვიდრის უფლების ხელყოფა სრულად დაირეგისტრიროს მემკვიდრეობით მიღებული ქონება საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებლები;
- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 205)
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 105);
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (ს.ფ. 157-172);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 03.05.2-----ს და 17.05.2-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.4. 2016 წლის 02 ივნისს ტა-----ავამ სადავო ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცა ან-----იას, რის საფუძველზეც დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში სადავო ქონებაზე ირიცხება ან-----იას საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებლები;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 34)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 36);
- პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 03.05.2-----ს და 17.05.2-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5.ნორმატიული აქტები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილება; „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949

დადგენილება; 2010 წლის 15 იანვარს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

6.სამართლებრივი შეფასება

6.1.სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს, რომ 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.

ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2.სასამართლო აღნიშნავს, რომ სა-----ი სააგენტოს და მისი შესაბამისი სამსახურების მიერ გაცემული აქტების კანონიერების შემოწმების აღძვრის უფლების მქონე პირის ცნება განსაზღვრულია საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით, რომლითაც კანონმდებლის მიერ დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირია ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. ამ ნორმის შინაარსს ავსებს იმავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი, რომლითაც სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიჩნეულია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

წარმოდგენილი სარჩელით ნო-----ვა სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს ზუგდიდის არქივის მიერ 13.10.2--- წელს გაცემულ №AA-----14-06 საარქივო ცნობაზე და №180426461 სამკვიდრო მოწმობაზე. აქვე მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტი, რომ ტა-----ავას საჯარო რეესტრში სადავო აქტით საკუთრების უფლება აღრიცხული აქვს ასევე იმავე საარქივო ცნობის საფუძველზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად გამოსაკვლევია გარკვეული გარემოებები, კერძოდ, როდესაც მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებს ორი მხარე, უნდა დადგინდეს არის თუ არა მოსარჩელისათვის განკუთვნილი და მოპასუხისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი იდენტური, რომელ მათგანს გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთზე უპირატესი სამართლებრივი უფლება და ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადაწყვეტილება მიღებულია თუ არა საქმის ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე.

რამდენადაც სადავო საკითხი ეხება კომლს, თავდაპირველად ყურადსაღებია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა, რომლის მიხედვით, სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე **1993 წლიდან დადგინდა** სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებასთან ერთად არსებობა შეწყვიტა საკოლმეურნეო კომლმაც და მასზე გავრცელდა სანივთო სამართლებრივი ნორმები, რაც მოქმედებდა იმ დროისათვის ან მიღებულ იქნა შემდგომში. შესაბამისად, ვინაიდან, საკოლმეურნეო კომლის ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას, კომლის ქონება ჩაითვალა იმ პირთა თანასაკუთრებად, რომლებიც მითითებული ნორმატიული აქტების მიღებამდე რეგისტრირებული იყვნენ ამ კომლის წევრებად (იხ. საქმე Nას-139-132-10, 10 ივნისი, 2010 წელი).

საკოლმეურნეო კომლის (კომეურნეობების) გაუქმების შემდგომ ჩამოყალიბდა საკომლო მეურნეობა, რაც საკოლმეურნეო კომლისაგან განსხვავებით, წარმოადგენს ფერმერულ მეურნეობას და მის ძირითად დანიშნულებას შეადგენს არა დამხმარე მეურნეობის, არამედ მთლიანად სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წარმართვა. საკომლო მეურნეობის წევრებს ქონება აქვთ

თანასაკუთრებაში, რაც ფიქსირებულია საკომლო წიგნში.

აღნიშნული მსჯელობის დასტურია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტები, რომლითაც **საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას; საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული.**

მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული არქივის ზუგდიდის არქივის მიერ 13.10.2--- წელს გაცემული №AA-----14-06 საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ზუგდიდის ადგილობრივ არქივში დაცული **სოფელ ნა-----ს** საკრებულოს **2001-2005 წლების** საკომლო წიგნში კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდნენ ფელ-----ვა (ოჯახის უფროსი) და ბუ-----ავა, ხოლო მათ 2001-2004 წლებში საერთო საკუთრებების უფლებით ერიცხებოდათ მიწის ფართობი 1,0 ჰა.

უდავოა, რომ მოსარჩელის მეუღლე და კომლის ერთ-ერთი წევრი ფე-----ვა გარდაიცვალა 2-----ს 0-----ს, რის შესახებაც ცნობილი იყო მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ტა-----ავას მიერ 02.11.2--- წელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალების საფუძველზე. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს აღნიშნული ფაქტი უნდა შეეფასებინა საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით. კერძოდ, 2010 წლის 15 იანვარს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 31-ე პუნქტის თანახმად, ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებულ ნორმაში გამოყენებულ ტერმინში

- „დოკუმენტებში” არ იგულისხმება მხოლოდ კომლის წევრის „გარდაცვალების მოწმობა”, არამედ თუ ადმინისტრაციული ორგანო საკომლო წიგნების მონაცემებით დაადგენს, რომ კომლს ერიცხება ქონება 1993 წლის შემდგომი მონაცემებით, რაც გულისხმობს საკოლმეურნეო კომლის, არამედ საკომლო მეურნეობის არსებობას, ასეთ ვითარებაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ - სა-----ი სააგენტოს შესაბამისმა სამსახურმა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს შესაბამისი სამსახურის მეშვეობით უნდა მოიპოვოს გარდაცვლილი კომლის წევრის მემკვიდრეების შესახებ ინფორმაცია, რამეთუ მას შემდეგ, რაც გაუქმდა საკოლმეურნეო კომლი და მას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა, ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და იგი არის კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ კომლის ყოფილ წევრთა საერთო საკუთრებაზე მემკვიდრეობა უნდა გაიხსნას სამკვიდროს გახსნის ზოგადი წესების მიხედვით და ამ დროს არ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 1323-ე მუხლი. მითებული ნორმა, სამკვიდროს გახსნის ზოგადი წესისაგან განსხვავებულად ადგენს სამკვიდროს გახსნის დროს, კერძოდ, ამ ნორმის მიხედვით, კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან. ამდენად, სადავო აქტით ტა-----ავას სახელზე ქონების მთლიანად რეგისტრაციის საფუძველად ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მითითება 1323-ე მუხლზე, საფუძველს მოკლებულია (-----

ფაქტია, რომ ფე-----ვას ჰყავდა პირველი რიგის მემკვიდრე, მოსარჩელე ნო-----ვას სახით, რომელმაც კანონით დადგენილი წესით მიიღო მეუღლის ფე-----ვას მემკვიდრეობა, რაც დასტურდება საქმეში არსებული სამკვიდრო მოწმობით. ეს გარემოება კი ზემოაღნიშნული სამართლებრივი შეფასების მიხედვით გამორიცხავდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მთლიანად სადავო უძრავ ქონებაზე ტა-----ავას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას.

6.3. ვინაიდან განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირშია საკუთრების უფლებასა და მის ხელყოფასთან, უპირველესად სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი

მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგარამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეალიზაციისა და განხორციელების გამოხატულებაა დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრისათვის განცხადებით მიმართვა, თუმცა განცხადებით მოთხოვნილი მიზნის მიუღწევლობის შემთხვევაში აღნიშნული უფლების დაცვა შესაძლებელია სასამართლოს წესით, მაგალითად, შეცვლითი სარჩელის აღძვრით, რა დროსაც 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.

წინამდებარე სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ ნო-----ვას კანონიერი ინტერესის არსებობა მტკიცდება მის მიერ საქმეზე წარმოდგენილი,

ზემოაღნიშნული საარქივო ცნობითა და სამკვიდრო მოწმობით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სა-----ი სააგენტოს ზ-----
-----ს მხრიდან ტატი ცირდავას სახელზე რეგისტრაციის
განხორციელების დროს დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან
დაკავშირებით. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო
ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის
მქონე ყველა გარემოება და ადმინისტრაციული აქტი მიეღო ამ გარემოებათა
შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციულ
ორგანოს მართებს განსაკუთრებით ფრთხილად, კანონის შინაარსის და
მიზნის, ცალკეულ ნორმათა არსის სწორი გაგებით შეეხონ საკუთრებას, რაც
მოცემულ შემთხვევაში, არ იქნა დაცული. აღნიშნული ვალდებულება
გამომდინარეობს სზაკ-ის 96-ე მუხლის შინაარსიდან, რომლის თანახმად,
ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას
გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და
გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და
ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს
ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის
გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი
ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის
თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი
ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან
გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-
2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან
გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ
სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით
გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით
გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის
ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე
მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. აქვე ყურადსაღებია, რომ
ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო
აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ
დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო,
საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელსაც იცავს კანონიერი ნდობის პრინციპი. თუმცა ამ პრინციპის საპირისპიროდ ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ვხვდებით სახელმწიფოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მმართველობა კანონსა და სამართალს უნდა ექვემდებარებოდეს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უკანონო მოქმედებით დარღვეული კანონიერი მდგომარეობა აღადგინოს. კანონიერების პრინციპი რეგლამენტირებულია ზემოაღნიშნულ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილში, რასაც ცალსახად ცხადყოფს ამ ნორმის შინაარსი: „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“. სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერების პრინციპის დარღვევის დადგენის შემთხვევაში უნდა ამოქმედდეს კანონიერების პრინციპისა და კანონიერი ნდობის პრინციპის დაპირისპირების რეჟიმი და საბოლოოდ საკითხი უნდა გადაწყდეს 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლები ცხადყოფს, რომ ტა-----ავას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ რეესტრის მიერ გამოცემული სადავო აქტი უძრავი ქონების 1/2-ის რეგისტრაციის ნაწილში ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად არღვევს მოსარჩელის კანონით დაცულ უფლებას 13.10.2--- წელს გაცემულ საარქივო ცნობისა და 19.04.2-----ს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დაირეგისტრიროს უძრავი ქონების ნახევარი. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ბათილად უნდა იქნეს ნაწილობრივ ცნობილი ტა-----ავას სახელზე ზ-----ს მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

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 ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ნახევრის - 50 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.ნო-----ვას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2.ბათილად იქნეს ცნობილი ზ-----ს 06.11.2-----ს №88----- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების ½ ნაწილში ტა-----ავას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

3.მოპასუხე სა-----ი საა-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის ანაზღაურება;

4.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარების დღიდან, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ზუგდიდი, რევაზ ლალიძის ქ. №12).

მოსამართლე:
მანუჩარ ცაცუა