



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

25 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - გია ბერაია
სხდომის მდივანი - ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - კა-----ძე

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ვა-----ძე

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

მოპასუხის წარმომადგენელი - ივ-----ი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესამე პირის წარმომადგენელი - მა-----ძე

მესამე პირი - ას-----ს მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირის წარმომადგენელი - ლი-----ძე

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის N4-----

----- გადაწყვეტილება.

1.2. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლება კა-----ძის მიერ 2001 წლის 2 ივნისს ნასყიდობის ხელშეკრულების და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე შეძენილ ფერმაზე, მდებარე ას-----ს რაიონი, სოფელი ნა-----ვი, ჯო-----ას უბანი, ფართობი - 1782 კვ.მ. ს.კ. 6----- და საქართველოს მთავრობის მიერ „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“

2011 წლის 25 მარტს გამოცემული N-14 დადგენილების საფუძველზე დაუმტკიცდეს მიწის ნაკვეთი ფერმის ტერიტორიის ორმაგი ოდენობით, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთიდან 4590 კვ.მ. ს.კ. 6-----
-

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ

გარემოებებზე:

2001 წლის 2 მაისი - 2 ივნისის პერიოდში ას-----ს რაიონის სოფელ ნა-----ვის საკრებულოს მიერ გაცემული საპრივატიზაციო (ყიდვა-გაყიდვის შესახებ) დოკუმენტაციის საფუძველზე ამავე სოფლის მკვიდრმა - კა-----ძემ შეისყიდა ძროხების ფერმა და ნაღდი ანგარიშსწორებით ფული შეიტანა ბანკში საკრებულოს ანგარიშსწორების ანგარიშზე და მოიპოვა საკუთრების უფლება.

ფერმის მესაკუთრეს სურდა ფერმაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა თავის ბიძაშვილზე, ანუ ნო-----ზე, ამ მოტივით მან 2017 წლის 7 მარტს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს. რეესტრმა ჯერ ხარვეზი დაუდგინა, რომ შენობა ზედდება იყო სამ მიწის ნაკვეთთან. ზედდების აღმოფხვრის შემდეგ მიიჩნია, რომ სხვაზე არ შეიძლებოდა გადაფორმება (უფლების რეგისტრირება).

2017 წლის 27 ოქტომბერს უარის მიღების შემდეგ, თავად კა-----ძემ მიმართა საჯარო რეესტრს, რათა თავისი უკვე არსებული საკუთრების უფლება დაერეგისტრირებინა საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრმა მოითხოვა შესყიდვის მასალების ნოტარიალური წესით დამოწმება. იგი დიდი ძალისხმევით მიღწეულ იქნა (მოძებნილი იქნა კომისიის წევრები) და კომისიის წევრთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული იქნა ნოტარიალურად. მაგრამ შემდგომ საჯარო რეესტრმა 2017 წლის ოქტომბერში მოითხოვა ნოტარიალურად დამოწმება 2001 წლის 2 ივნისის თარიღით, რაც შეუძლებელი იყო.

აბსურდული მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის გამო, გამოსცა გადაწყვეტილება 2017 წლის 02 ნოემბერს „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ (N8-----; 02.11.2-----

საჯარო რეესტრის 2017 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა 2017 წლის 27 დეკემბერს (საჩივრის N-----, რაზედაც მიიღო უარი 2018 წლის 29 იანვარს 4---- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

2. მოპასუხის პირების პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

2.2. მესამე პირმა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

2.3. მესამე პირმა ას-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2017 წლის 07 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა განცხადებით მიმართა ნო-----ემ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ა-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების მიღების ბარათი(იხ.სფ.22)

3.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 მარტის N----- გადაწყვეტილებით ნო-----ეს დაუდგინდა ზედდება 6----- და 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებთან და ასევე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის პირველ გვერდზე არ არის დატანილი შენობა ნაგებობა, რის გამოც წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 მარტის N----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.23).

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 მარტის N----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.24).

3.4. 2017 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა განცხადებით მიმართა ნო-----ემ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ა-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების მიღების ბარათი(იხ.სფ.185).

3.5. 2017 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ერთობლივი განცხადებით მიმართა ნო-----ემ და კა-----ძემ და ითხოვეს საქმეში დაინტერესებულ პირად ჩართვა კა-----ძის დამატებითი დოკუმენტების საფუძველზე და არქივიდან ყველა დოკუმენტის გამოთხოვა მისი სახელით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნ----- და კა-----ძის ერთობლივი განცხადება(იხ.სფ.189).

3.6. მათ მიერ წარდგენილი იქნა: 2001 წლის 2 ივნისს დადებული ხელშეკრულება N-, დადებული ას----ს რაიონის სოფელ ნა-----ვის საკრებულოს წარმომადგენელსა და კა-----ძეს შორის, რომლის თანახმად კა-----ძეს გადაეცა არასასცხოვრებელი ფართი , რომელიც განთავსებულია 1182 კვმ. გასაყიდი ობიექტის სატარიფო ფასი შეადგენს 700 ლარს. ხელშეკრულება დამოწმებული არ არის ნოტარიულად,- მიღება-ჩაბარების ა----- შემოწმების აქტი, შეფასების აქტი, ქვითარი, ო-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება N- (იხ.სფ.14-16),

- მიღება-ჩაბარების ა----- შემოწმების აქტი, შეფასების აქტი, ქვითარი, ო----- (იხ.სფ.14-21).

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის მიერ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სხვადასხვა დაწესებულებებისგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა შემოსავლების სამსახურს (იხ.სფ.212),

- მიმართვა ას----ს მუნიციპალიტეტს(იხ.სფ.212)

- საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ გაცემული ცნობა (იხ.სფ.215-216).

3.8.ას----ს მუნიციპალიტეტის მიერ 2017 წლის 23 აგვისტოს ეცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომ სოფელ ნა----- ვშიმდებარე ქონება არ არის განკარგული ას----ს მუნიციპალიტეტის მიერ (შენობა/ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი) და ას----ს მუნიციპალიტეტში არ არის დაცული დოკუმენტაცია აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ას-----ს მუნიციპალიტეტის მიმართვა (იხ.სფ.235).

3.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით ნო-----ეს განემარტა, რომ საქმეში წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის სათანადო წესით გაფორმებული (არ არის სანოტარო აქტი), ხელშეკრულებაზე დასმულია გამგეობის ბეჭედი, ნამდვილ აქტად, რომ ჩაითვალოს უნდა გაფორმებულიყო ნოტარიულად. შესაბამისად წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციოდ ვერ ჩაითვლება და მითითებული ფართის რეგისტრაციისათვის უნდა წარადგინოს სხვა უფლებადამდგენი, ან მართლზომიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი/ ან მიწის ნაკვეთი არის თვითნებურად დაკავებული, უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეს, შეუძლია წარადგინოს შუამდგომლობა/განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 სექტემბრის N-----
-- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.236).

3.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 10 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N-----
გადაწყვეტილება(იხ.სფ.237).

3.11. 2017 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა განცხადებით მიმართაკ----- წარმომადგენელმა ვ----- და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ა-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- განცხადების მიღების ბარათი(იხ.სფ.185).

3.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის

სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 02 ნოემბრის N8-----
----- გადაწყვეტილებით კა-----ძეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე,
რადგან ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში წარდგენილი იყო 8-----
----1 სარეგისტრაციო განცხადება იგივე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ 8-----ადაწყვეტილება. ამასთან, 8---
----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ
წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი
გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია,
რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს.
ამდენად მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელი იყო
დაინტერესებულ პირს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში
წარედგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად
ცვლიდა გარემოებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ნოემბრის N8-----
გადაწყვეტილება(იხ.სფ.177-178).

**3.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ნოემბრის
N8----- გადაწყვეტილება კა-----ძის გასაჩივრებული იქნა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2018 წლის 29
იანვრის N4---- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ
დაკმაყოფილდა.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-კა-----ძის საჩივარი(იხ.სფ.33-35).

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის N4----
გადაწყვეტილება (იხ.სფ. 38-41).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ კა-----ძის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; საჯარო
რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება.

7.1. 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“ ქ/პუნქტის 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 შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები სსსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თაობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის N4---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტისგამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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 მე-17 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 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.

- დადგენილია, რომ 2017 წლის 07 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ნო-----ემ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ა-

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 მარტის N----- გადაწყვეტილებით ნო-----ეს დაუდგინდა ზედდება 6----- და 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებთან და ასევე საკადასტრო აზომვითი ნახაზის პირველ გვერდზე არ არის დატანილი შენობა ნაგებობა, რის გამოც წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

- 2017 წლის 30 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა განცხადებით მიმართა ნო-----ემ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ა-

- 2017 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ერთობლივი განცხადებით მიმართა ნო-----ემ და კა-----ძემ და ითხოვეს საქმეში დაინტერესებულ პირად ჩართვა კა-----ძის დამატებითი დოკუმენტების საფუძველზე და არქივიდან ყველა დოკუმენტის გამოთხოვა მისი სახელით.

- მათ მიერ წარდგენილი იქნა: ხელშეკრულება N-, დადებული ას----ს რაიონის სოფელ ნა-----ვის საკრებულოს წარმომადგენელსა და კა-----ძეს შორის, რომლის თანახმად კა-----ძეს გადაეცა არასასცხოვრებელი ფართი , რომელიც განთავსებულია 1182 კვმ. გასაყიდი ობიექტის სატარიფო ფასი შეადგენს 700ლარს. ხელშეკრულება დამოწმებული არ ყოფილა ნოტარიულად.

მიღება-ჩაბარების ა----- შემოწმების აქტი, შეფასების აქტი, ქვითარი, ო-----.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18-ე მუხლის სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეექვსე მუხლის თანახმად სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხდებოდა: კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვისა და პირდაპირი მიყიდვით ფორმით ქონების შესყიდვით.

ამავე კანონის მეათე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კონკურსი, აუქციონი, ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას მყიდველსა და გამყიდველს შორის იდება სანოტარო წესით დამოწმებული შესაბამისი ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ კა-----ქმ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა 2001 წლის 2 ივნისს დადებული ხელშეკრულება N-, დადებული ას---ს რაიონის სოფელ ნა-----ვის საკრებულოს წარმომადგენელსა და კა-----ქეს შორის, რომლის თანახმად კა-----ქეს გადაეცა არასასცხოვრებელი ფართი, რომელიც განთავსებულია 1182 კვმ. გასაყიდი ობიექტის სატარიფო ფასი შეადგენს 700 ლარს, დამოწმებული არ იყო ნოტარიულად, მაშინ როდესაც „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეათე

მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სავალდებულო იყო ხელშეკრულების ნოტარიულად დამოწმება.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 07 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით ნო-----ეს განემარტა, რომ საქმეში წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის სათანადო წესით გაფორმებული (არ არის სანოტარო აქტი), ხელშეკრულებაზე დასმულია გამგეობის ბეჭედი, ნამდვილ აქტად, რომ ჩაითვალოს უნდა გაფორმებულიყო ნოტარიულად. შესაბამისად წარდგენილი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციოდ ვერ ჩაითვლება და მითითებული ფართის რეგისტრაციისათვის უნდა წარადგინოს სხვა უფლებადამდგენი, ან მართლზომიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი/ან მიწის ნაკვეთი არის თვითნებურად დაკავებული, უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშ, შეუძლია წარადგინოს შუამდგომლობა/განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, რის გამოც საქმის წარმოება შეჩერდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის მიერ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაციები სხვადასხვა სახელმწიფო დაწესებულებებიდან, მათ შორის ას----ს მუნიციპალიტეტიდან, რომლის მიერ 2017 წლის 23 აგვისტოს ეცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომ სოფელ ნა-----ვშიმდებარე ქონება არ არის განკარგული ას----ს მუნიციპალიტეტის მიერ (შენობა/ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი)და ას----ს მუნიციპალიტეტში არ არის დაცული დოკუმენტაცია აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით.

კა-----ძის მიერ დამატებითი მტკიცებულებები წარდგენილი არ ყოფილა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“

ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 10 ოქტომბრის N8-----ადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოიხედავად იმისა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლის თანახმად სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით. პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში, მხარეს სადავოდ არ გაუხდია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 07 სექტემბრის N-----გადაწყვეტილება საქმის წარმოების შეჩერებისა და 2017 წლის 10 ოქტომბრის N8-----ადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ, სასამართლო განმარტავს ზემოაღნიშნული აქტები გამოცემული კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში კა-----ძის მიერ წარდგენილი იყო არსრულყოფილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ვინაიდან დამოწმებული არ იყო ნოტარიულად, ამასთან საქართველო სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება,.

7.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც

არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა განცხადებით მიმართა კ----- წარმომადგენელმა ვ----- და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ა-----

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილებით კა-----ძეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რადგან ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში წარდგენილი იყო 8-----1 სარეგისტრაციო განცხადება იგივე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 8-----ადაწყვეტილება. ამასთან, 8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება კა-----ძის გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2018 წლის 29 იანვრის N4---- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს

უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. 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, რაც სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 29 იანვრის N4---- გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა კა-----ძის ადმინისტრაციული საჩივარი, გამოცემული საქართველოს კანონმდებობათა მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რის გამოც კა-----ძის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა კა-----ძის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. კა-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

მოსამართლე

გია ბერაია