



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

05 ი-ლისი, 201- წელი

ქ. ახ-----ე

ახ-----ის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - **გია ბერაია**
სხდომის მდი-ანი - **ბელა მერაბიშვილი**

მოსარჩელე - ავ-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ალ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი.

მოპასუხის წარმომადგენელი- ი-----

მესამე პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესამე პირის წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი: ადმინისტრაციული სამართლებრი-ი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- N----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდი-იდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრი-ი აქტი;

1.2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდი-იდუალურ

ადმინისტრაციული სამართლებრი-ი აქტი;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრი- გარემოებებს:

მიწის ნაკვეთი კოდით 6----- რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გამოსყიდულია და მასზე გაცემულია მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი.

მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განაცხადი 8----- საჯარო რეესტრმა შეაჩერა და ქონების ეროვნული სააგენტოდან მოითხოვა ოქმის შესახებ ინფორმაცია. სააგენტომ პასუხში გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ოქმი ძალში შედის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან.

საჯარო რეესტრმა შეაჩერა 8----- სარეგისტრაციო წარმოება და ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილის საფუძველზე მოითხოვა გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან სხვა დოკუმენტი და შემდეგ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოსარჩელის მიერ ხელმოწერა ახალი გარემოებების განმარტებით შეტანილ იქნა განცხადება საჯარო რეესტრში რაზედაც ეთქვა უარი.

ადმინისტრაციული საჩი-რით გასაჩი-რებულ იქნა 8-----10.2017წ და 8-----7-03 19.02.2----. საჩი-არი არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მათ მიერ წარდგენილი ოქმის მსგავსი ოქმების საფუძველზე, რომლებიც დარეგისტრირებულია ოქმების გაცემიდან ე.წ. 15 დღიანი ვადის გასვლის შემდეგ 50% თანხის გადახდით კანონმდებლობის საფუძველზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

4. დადგენილი ფაქტობრი-ი გარემოებები:

4.1. 2002 წლის 20 ნოემბერს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ხელშეკრულება ახ-----ის რაიონის გამგეობასა და ავ-----ს შორის, რომლითაც ავ-----ს იჯარით გადაეცა 2.08 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას
-სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ხელშეკრულება(იხ.სფ.157-164).

4.2. 2008 წლის 11 ინვარს საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადებით მიმართა ავ-----მა და ითხოვა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე დაიწყონ სახელმწიფოს მიერ მასზედ იჯარით გაცემული სახნავი მიწის ფართობის 2.08ჰა. პრი-ატიზაციის პროცესი და კანონით დადგენილი წესით და ვადებში გაიცეს მასზედ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას
- ავ-----ის განცხადება(იხ.46).

**4.3. საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ო-----
--- დადგენილია, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად გაიცა ავ-----ზე, რომ მან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნ-----
-----1, რომელიც მდებარეობს ახ-----ის რაიონი, სოფელ ს-----
ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობი 2.08.ჰა. გამოსაყიდი თანხა 707.20 ლარი, გადახდილი თანხა 359.60 ლარი, რაც შეადგენს გამოსაყიდი თანხის 50%.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას
- მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ო----- (იხ.სფ.14, 178).

4.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურეობის ცენტრის 2----- მიმართვით დადგენილია, რომ

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატივების სამცხე-ჯავახეთის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2----- ახ-----ის რაიონში, სოფელ ს----- ტერიტორიაზე არსებული 2.08 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს/კ 6-----1 პრი-ატივების მიზნით ავ-----ის 3/6 4----- სახელობე გ----- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმით (შემდეგში ოქმი) გათვალისწინებული საპრი-ატივებო საფასური (353.6 ლარი 50%) გადახდის ვალდებულება დადგენილ ვადაში შესრულებულია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურეობის ცენტრის 2----- მიმართვა(იხ.სფ.144).

4.5. 2017 წლის 12 ი-ლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ავ-----მა და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ახ-----ე, სოფელი ი-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- ა----- განცხადება(იხ.სფ.168-169),

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 1- ი-ლისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოდან და რეგისტრაციის მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიღება N----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 1- ი-ლისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.205).

4.7. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- მიმართვაში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- წერილის პასუხად აცნობებენ, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატივების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო

ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2----- ახ-----ის რაიონში, სოფ. ს----- ტერიტორიაზე არსებული 2.08 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 6-----1) პრი-ატიზების მიზნით ავ-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N----- და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმის (შემდეგში-"ოქმი").

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ „სახელმწიფო ქონების პრი-ატიზების, ადგილობრი-ი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრი-ატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის (1-----1----- წლებში მოქმედი რედაქცია) (შემდეგში - "კანონი") მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრი-ი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრი-ატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრშიო ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N----- ბრძანებით დამტკიცებული "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების წესის შესახებ" დებულების (09/02/2007 - 28/09/2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) (შემდეგში - "დებულება") მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტით ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სმსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში.

ყოველი ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თუ ავ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმითა" და „დებულებით" დადგენილ ვადაში „ოქმის" საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შესაბამისად, „საგენტო" მოკლებულია შესაძლებლობას, მიიღოს გადაწყვეტილება „ოქმით" გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მიზნით, მასზე საკუთრების უფლების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციაზე 2----- გაცემული „ოქმის" საფუძველზე, რომლებიც შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში. ამჟამად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია ხორციელდება "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საფუძვლების არსებობისას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- მიმართვა (იხ.სფ.1-2-1-3).

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2-----7 გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ყოველი-ე ზემოაღნიშნულიდან და სახელმწიფო ქონების N----- წერილის საფუძველზე დადგინდა, რომ აღნიშნული ქონება არ არის გაყიდული და წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება საკუთრების უფლების ფაქტი, შესაბამისად დაევალა ავ-----ს წარმოდგენა სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის, ან მოქმედი კანონმდებლობისთვის ფორმითა და წესით შედგენილი აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო შემდგომ ეცნობებათ სარეგისტრაციო მსვლელობის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას (იხ.სფ.207).

4.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2----- N----- გადაწყვეტილებით ავ-----ის განცხადების გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2----- N----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.208).

4.10. 201- წლის 14 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ავ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ახ-----ე სოფელი ი-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

-ავ-----ის განცხადება (იხ.სფ.209-215).

4.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რადგან სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი ახლად აღმოჩენილი, ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.222-223).

4.12. ავ-----ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 201- წლის 02 მარტს წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული საჩი-არი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ავ-----ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩი-არი (იხ.სფ.224-228).

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 07 მარტის N----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ავ-----ის წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩი-რის განხილვაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2----- N----- კანონიერების შესწავლის, მისი გაუქმებისა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნი-თზე ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 07 მარტის N----- გადაწყვეტილება(იხ.230-231).

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 09 მარტის N----- გადაწყვეტილებით ავ-----ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩი-არი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 201- წლის 19 თებერვლის N-----

გადაწყვეტილებაზე მიღებული იქნა წარმოებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 09 მარტის N----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.232-233).

**4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N---
--- გადაწყვეტილებით ავ-----ს უარი ეთქვა
ადმინისტრაციული საჩი-რის დაკმაყოფილებაზე.**

ამასთან მიეთითა, რომ საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებიდან დგინდება, რომ ავ-----ის მიერ გადხდილია 354.60 ლარი. შესაბამისად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N-- ოქმით გათვალისწინებული უძრავი ნი-თის საფასური, დაინტერესებული პირის მიერ სრულად არ იქნა გადახდილი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება N-----7 (21.09.2017) და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნი-თი არ იყო სრულად გამოსყიდული და წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა საკუთრების უფლების ფაქტი, შესაბამისად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

- სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.234-239).

სამოტი-აციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ავ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ- და სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2----- N----- და 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრი-ი აქტი.

ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილება.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“;

2008 წელს მოქმედი საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“;

2008 წელს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N----- ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების წესის შესახებ დებულება“;

7. სამართლებრი-ი შეფასება.

7.1. 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 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული სამართლებრი-ი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდი-იდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი- აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრი-ი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდი-იდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი- 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 სამართლებრი-ი შედეგები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2----- N----- და 201-

წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- და 201- წლის 07 მარტის N----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდი-იდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი- აქტებს.

7.2. 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-სამართლებრი-ი 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 102-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 ყოველმხრი-, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2002 წლის 20 ნოემბერს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ხელშეკრულება ან-----ის რაიონის გამგეობასა და ავ-----ს შორის, რომლითაც ავ-----ს იჯარით გადაეცა 2.08 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

- 2008 წლის 11 ინვარს საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადებით მიმართა ავ-----მა და ითხოვა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე დაიწყონ სახელმწიფოს მიერ მასზედ იჯარით გაცემული სახნავი მიწის ფართობის 2.08ჰა. პრი-ატიზაციის პროცესი და კანონით დადგენილი წესით და ვადებში გაიცეს მასზედ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების

დამადასტურებელი დოკუმენტი.

- საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 29 იანვარის მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმით N-- დადგენილია, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად გაიცა ავ-----ზე, რომ მან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნ-----1, რომელიც მდებარეობს ახ-----ის რაიონი, სოფელ ს----- ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობი 2.08.ჰა. გამოსაყიდი თანხა 707.20 ლარი, გადახდილი თანხა 359.60 ლარი, რაც შეადგენს გამოსაყიდი თანხის 50%.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნი-თებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრი-ი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნი-თებსა და არამატერიალურ ქონებრი- სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

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

2008 წელს მოქმედი საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“ მეორე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ეს კანონი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. კანონის შესაბამისად პრი-ატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა.

ამავე კანონის მეშვიდე მუხლის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრი-ატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის

დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

დადგენილია, რომ 2----- საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ შედგენილი იქნა მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ო-----, რომლითაც დადგენილია, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად გაიცა ავ-----ზე, რომ მან შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნ----- 1, რომელიც მდებარეობს ახ-----ის რაიონი, სოფელ ს----- ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობი 2.08.ჰა. გამოსაყიდი თანხა 707.20 ლარი, გადახდილი თანხა 359.60 ლარი, რაც შეადგენდა გამოსაყიდი თანხის 50 %. და აღნიშნული ოქმი წარდგენილი იყო ავ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისში, რომელიც საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მეცხრე მუხლის პირველი თანახმად წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ხოლო „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეშვიდე მუხლის თანახმად რეგისტრაციის საფუძველს.

2008 წელს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“ კანონის 12-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად თუ მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება.

2008 წელს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N-----ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ მეხუთე მუხლის მე-9^ე პუნქტის თანახმად თუ სპეციალურ და ღია აუქციონში გამარჯვებული პირი სპეციალურ ან ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში გადაიხდის გადასახდელი თანხის 50%-ს და წარუდგენს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს, მაშინ გადასახდელი თანხა სრულად გადახდილად ჩაითვლება

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურეობის ცენტრის 2----- მიმართვით დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო

ქონების აღრიცხვისა და პრი-ატივების სამცხე-ჯავახეთის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2----- ახ-----ის რაიონში, სოფელ ს----- ტერიტორიაზე არსებული 2.08 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს/კ 6-----1 პრი-ატივების მიზნით ავ-----ის პ/ნ 4----- სახელზე გ----- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმით (შემდეგში ოქმი) გათვალისწინებული საპრი-ატივებო საფასური (353.6 ლარი 50%) გადახდის ვალდებულება დადგენილ ვადაში შესრულებულია, რის გამოც სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ ა----- მიერ საპრი-ატივაციო თანხა სრულად იქნა გადახდილი კანონით დადგენილ ვადაში, რის გამოც ვერ გაიზიარებს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2----- მიმართვაში მითითებულ გარემოებას, რომ „სახელმწიფო ქონების პრი-ატივების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრი-ატივებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (1-----1----- წლებში მოქმედი რედაქცია) (შემდეგში - "კანონი") მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრი-ატივებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის>..." შემთხვევაში.

ამასთან სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2-----7 გადაწყვეტილებაზე, სადაც მითითებულია, რომ დაევალა ავ-----ს წარმოდგენა სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის, ან მოქმედი კანონმდებლობისთვის ფორმითა და წესით შედგენილი აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ავ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩი-რის დაკმაყოფილებაზე, სადაც მითითებულია, რომ საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებიდან დგინდება, რომ ავ-----ის მიერ გადახდილია 354.60 ლარი. შესაბამისად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N-- ოქმით გათვალისწინებული უძრავი ნი-თის საფასური, დაინტერესებული პირის მიერ სრულად არ იქნა გადახდილი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება N-----7 (21.09.2017) და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნი-თი არ იყო სრულად გამოსყიდული და წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა საკუთრების უფლების ფაქტი, შესაბამისად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, მაშინ როდესაც ავ-----ს 2008 წელს მოქმედი საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატივების შესახებ“ და 2008 წელს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005

წლის 23 სექტემბრის N----- ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ არ ევალეობოდა თანხის სრულად გადახდა, რადგან თუ მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდიდა მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლებოდა და ავ-----ის მიერ საპრი-ატიზაციო თანხა გადახდილია კანონით დადგენილ ვადაში სრულად, რაც ცალსახად დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით, ასევე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურეობის ცენტრის 2----- მიმართვით.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2----- N----- გადაწყვეტილებით ა----- განცხადების გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მაშინ როდესაც ავ-----ის მიერ თავიდანვე წარდგენილი იყო საპრი-ატიზაციო თანხის სრულად გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

7.3. 2008 წელს მოქმედი საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების შესახებ“ მე-10 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთების პრი-ატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებებია განცხადების მიღებიდან 1 თვის განმავლობაში გაეცნოს მოიჯარისა და საიჯარო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) შესახებ დაწვრილებით ინფორმაციას. დოკუმენტაციის სისწორის შემთხვევაში და გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენისთანავე გასცეს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ამასთან მართალია 2008 წელს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N----- ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრი-ატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა იქნეს სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ ბრძანებულებაში არ არის მითითებული, რომ აღნიშნული 15 სამუშაო

დღის ვადაში საჯარო რეესტრში წარუდგენლობა უძრავი ქონების შეძენის ოქმის იწვევდა ოქმის ბათილობას და ამ ოქმით დამდგარი შედეგის გაუქმებას, ამასთან სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება, ამავე კოდექსის 14-ე ყველა ადამიანი დაბადებით თავისუფალია და კანონის წინაშე თანასწორია განურჩევლად რასისა, კანის ფერისა, ენისა, სქესისა, რელიგიისა, პოლიტიკური და სხვა შეხედულებებისა, ეროვნული, ეთნიკური და სოციალური კუთვნილებისა, წარმოშობისა, ქონებრივი და წოდებრივი მდგომარეობისა, საცხოვრებელი ადგილისა.

საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი და მესამე ნაწილის თანახმად ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისა, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხის შესწავლისას გაითვალისწინოს აღნიშნული გარემოებები.

7.4. დადგენილია, რომ 201- წლის 14 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ავ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ახ-----ე სოფელი ი-----ა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რადგან სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი ახლად აღმოჩენილი, ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სახეზე იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს, თუგინდ იმ კუთხითაც, რომ წარდგენილი იყო კვლავ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებდა საპრი-ატიზაციო თანხის სრულად გადახდას, მაშინ როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2-----
-----7 გადაწყვეტილების მიღებისას, დაევალა ავ-----ს წარმოდგენა სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის, ან მოქმედი

კანონმდებლობისთვის ფორმითა და წესით შედგენილი აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი" და ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2----- N----- გადაწყვეტილებით ავ-----ის განცხადების გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ავ-----ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 201- წლის 02 მარტს წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული საჩი-არი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით ავ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩი-რის დაკმაყოფილებაზე.

7.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის, იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრი-ი, არსებითი მხრი-აც უნდა იქნას შემოწმებული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩი-რის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების

მიზნით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის მიერ 2----- N-----, 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილება, გამოტანილია ისე, რომ ერთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის, ხოლო მეორე შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ ადმინისტრაციული საჩი-რის განხილვა მოახდინა ისე, რომ არ გამოუკვლევია და შეუსწავლია საქმისთვის არსებით მნიშვნელობის მქონე ზემოაღნიშნული გარემოებები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად: „თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი“.

ზემოაღნიშნული გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო განმარტავს,

რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ინდი-იდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც დადასტურებული იქნა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, ამასთან ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მოსარჩელე მხარის საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი-საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2----- N----- და 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი.

8. საპროცესო ხარჯები.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: „თუ ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაში“.

მოსარჩელის მიერ გადახდილი იყო სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარი.

ფაქტობრი-ად მოთხოვნა მიმართულია და მხარის იურიდიულ ინტერესს შეადგენს ერთი უძრავის ქონების მიმართებაში გამოცემული აქტების ბათილობა, ამიტომ მოსარჩელე ავ-----ს უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 300 (სამასი) ლარიდან 200 (ორასი) ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

მოპასუხეებს საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ, რადგან ადმინისტრაციული აქტები გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ავ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2----- N----- გადაწყვეტილება, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 201- წლის 19 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 02 აპრილის N----- გადაწყვეტილება.
4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდი-იდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-ი აქტი.
5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ;
6. მოსარჩელე ავ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 200 ლარი.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩი-რდეს დასაბუთებული

გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), ახ-----ის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახ-----ე, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

მოსამართლე:

გია ბერაია