



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

03.07. 2018წელი

ქ. საჩხერე

საჩხერის რაიონული სასამართლო
სასამართლოს დასახელება

მოსამართლე: ივანე ყიფიანი
სხდომის მდივანი: დარეჯან ღამბაშიძე

მოსარჩელე: ი----- ყი-----ი

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: მა----- ბა-----ე

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: მი----- კი-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა,
ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შეჩერების გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

2017 წლის 05 დეკემბრის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება;

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის 1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტის მიღება.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ ცხოვრობს ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ და-----. 2008 წლის 05 ივნისს სპეციალური აუქციონის წესით შეიძინა 0.6400 ჰა. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ჭიათურა, სოფელი და-----. მას შემდეგ რაც აუქციონში გაიმარჯვა და გადაიხადა შესაბამისი თანხა, გადაეცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1--- (24.07.2008)

მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლის 30 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარუდგინა მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N 1--- და სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი N54 ოქმები და მოთხოვა ქონების რეგისტრაცია, მიუხედავად ამისა 2017 წლის 03 ნოემბერს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ იმ მოტივით რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების გარდა წარსადგენი იყო სხვა დოკუმენტი. ხოლო 2017 წლის 05 დეკემბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მის მიერ გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საიდანაც მიიღო პასუხი საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ უსაფუძვლოდ და უკანონოდ არის გადაწყვეტილება მიღებული, რითაც დაირღვა მისი უფლებები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა როგორც ფაქტობრივად ისე სამართლებრივად დაუსაბუთებელია და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა დაინტერესებულმა პირმა ი----- ყი-----მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით და მოითხოვა 6400 კვ. მ. ფართობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: რაიონი ჭიათურა, სოფელი: და-----.

წარდგენილი განცხადებას დაურთო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1---

მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ N4----- წერილით, გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან“, საიდანაც წერილის პასუხად განემარტა, რომ სააგენტოს არქივში დაცული დოკუმენტაციის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2008 წლის 24 ივლისს, ი----- ყი----- ის სახელზე გაცემულ იქნა N1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი. ჭიათურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ და----- მდებარე 0.64ჰა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით. ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არ არის დაცული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (WGS 84 კოორდინატთა სისტემისა და UTM პროექციაში) შესაბამისად სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს ოქმით გათვალისწინებული და N4----- წერილის დანართით მიწოდებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის შესახებ. ზემოაღნიშნულ ოქმში მითითებული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მიმდინარე პერიოდისათვის რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება და და ასევე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის საზღვრები ზედდებაშია სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 38.09.09.6--) საკადასტრო საზღვრებთან.

მოპასუხის მითითებით, პრივატიზების მომენტისათვის მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის წესის შესახებ“ დებულების (09/02/2007-28/09/2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში.

მოპასუხის მითითებით, თუ ი----- ყი-----ის მიერ არ წარდგენილა „ოქმი“ სარეგისტრაციო „დებულებით“ დადგენილი წესით, სააგენტო მოკლებულია

შესაძლებლობას, მიიღოს გადაწყვეტილება „ოქმით“ გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მიზნით, მასზე საკუთრების უფლების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რეგისტრაციაზე 2008 წლის 24 ივლისს 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.

მოპასუხის მითითებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაგზავნილი პასუხის შემდეგ სრულიად სამართლიანად მიიღო გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მესამე მოთხოვნასთან მიმართებაში მოპასუხე უთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის N1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარის თქმის შესახებ, შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

2.3. საქმეში მესამე პირად ჩართული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე არ დაეთანხმა მოსარჩელის მოთხოვნას და განმარტა, რომ ეთანხმება ს მოპასუხე საჯარო რეესტრის მიერ წარმოდგენილ პოზიციას. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა - ლეჩხუმ იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2008 წლის 24 ივლისს ი----- ყი-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შესახებ შეძენის დამადასტურებელი ოქმი ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ და----- მდებარე 0.64.ჰა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

იმ პერიოდში, პრივატიზების განხორციელების მომენტისათვის მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების (09/02/2007 -28.09.2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში, რის შემდეგაც შევიდოდა ძალაში. ვინაიდან მოსარჩელის ხსენებულ

ვადაში არ მიუმართავს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და არ წარუდგენია ხსენებული ოქმი, 2008 წლის 24 ივლისს ი----- ყი-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შესახებ შეძენის დამადასტურებელი ოქმი ძალადაკარგული აქტია.

მისივე განმარტებით ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არ არის დაცული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია. აღნიშნულ ოქმში მითითებული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მიმდინარე პერიოდისათვის რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება და ასევე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის საზღვრები ზედდებაშია სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 38.09.09.6--) საკადასტრო საზღვრებთან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებულია ჭიათურის რაიონის სოფელ და-----, რომელმაც 2008 წლის 05 ივნისს სპეციალური აუქციონის წესით შეიძინა 0.64 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა - ლეჩხუმი - იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 2008 წლის 24 ივლისს ი----- ყი-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შესახებ შეძენის დამადასტურებელი ოქმი

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი----- ყი-----ის პირადობის მოწმობის ასლი (ს.ფ 10);
- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N 54 (ს.ფ. 12);
- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N 1--- ოქმი (ს.ფ.11)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 2017 წლის 30 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ და----- მდებარე 0.64 ჰა. სასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით N 38.09.09.666) სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. წარდგენილი განცხადებას დაურთო შემდეგი დოკუმენტები:

დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1---

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.08.2017 წლის ი----- ყი-----ის განცხადება - რეგისტრაციის ნომრით 8----- (ს.ფ.124)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. დადგენილი, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 06.09.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილებით ი----- ყი-----ს აცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ს.კ 38.09.09.666-ზე დაცული ნახაზები ურთიერთშეუსაბამოა, კერძოდ კონფიგურაციით განსხვავებულია. რის გამოც ეთხოვა უფლებადამდგენ დოკუმენტთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. რაც ი----- ყი-----ის მიერ არ იქნა წარდგენილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 03 ოქტომბრის N 409794 წერილით ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთსა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადასტურების შესახებ. რომლის თაობაზედაც 18.10.2017 წელს ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ეცნობა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და საზღვრები შესაბამისობაშია მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტაციასთან.

აღნიშნულის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 24.10.2018 წლის N 4----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. 30.10.2017 წლის N 6----- წერილით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჯარო რეესტრის სააგენტოს ეცნობა, რომ 2008 წლის 24 ივლისს, ი----- ყი-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი. ჭიათურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ და----- მდებარე 0.64ჰა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით. ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არ არის დაცული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (WGS 84 კოორდინატთა სისტემისა და UTM პროექციაში) შესაბამისად სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს ოქმით გათვალისწინებული და N4----- წერილის დანართით მიწოდებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის შესახებ. ზემოაღნიშნულ ოქმში მითითებული საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მიმდინარე პერიოდისათვის რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება და ასევე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის საზღვრები ზედდებათა სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 38.09.09.6--) საკადასტრო საზღვრებთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 06.09.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 95)
- 03.10.2017 წლის N8-----07 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 97)
- 03.10. 2017 წლის N 409794 წერილი (ს.ფ. 142)
- 18.10 2017 წლის N 5112327 წერილი ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან (ს.ფ. 138);
- 24.10.2017 წლის N8-----09 გადაწყვეტილება (ს.ფ.105)
- 30.10.2017 წლის N 6----- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი (ს.ფ. 143-144);
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 71)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. დადგენილი, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N N8----- -- 11 03.11. 2017 წლის გადაწყვეტილებით შეჩერებულ იქნა რეგისტრაცია, დადგინდა, რომ ი----- ყი-----ის მიერ მოთხოვნილ უფლებაზე რეგისტრაცია საკადასტრო კოდზე: 38.09.09.66, მესაკუთრედ ფიქსირდება სახელმწიფო. ასევე მიუთითა, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში. ვინაიდან მოსარჩელის ხსენებულ ვადაში არ მიუმართავს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და არ წარუდგენია ხსენებული ოქმი, ვერ მოხდებოდა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1--- საკუთრების რეგისტრაცია.

ხსენებული გადაწყვეტილებით ი----- ყი-----ს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში სარეგისტრაციო სამსახურში წარედგინა ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი. რაც არ წარუდგენია.

სასამართლოს სხდომაზე დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა ის ნახაზი, რომლის შესაბამისადაც მიწის ნაკვეთი გატანილი იქნა აუქციონზე. **საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც განხორციელდა პრივატიზაცია საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის განმარტებით საქმეშია წარმოდგენილი და აღნიშნულზე სააგენტოს არ უმსჯელია.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 03.11.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 149)
- პრივატიზაციის დროს გამოყენებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი(ს.ფ.123)
- რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ.77 ს.ფ.86)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 5 დეკემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილება N8----- გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა ი----- ყი-----ის მიერ, საჩივრით მოითხოვა N8----- გადაწყვეტილების გაუქმება და უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.03.2018 წლის N 1----- გადაწყვეტილებით, ი----- ყი-----ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.12.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 151)
- ადმინისტრაციული საჩივარი
- 09.03.2018 წლის N 1----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 109)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ი----- ყი-----ის **სარჩელი** უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 დეკემბრის N8820177 92789-12 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის N8-----
გადაწყვეტილება და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა
და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.
დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია;

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

**ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად თუ კანონით სხვა რამ არ
არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო
(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან
ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი
ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური 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.

6.2. მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.3. მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციას ახორციელებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით

მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სწორედ აღნიშნული ნორმის საფუძველზე მოითხოვა მარეგისტრირებელმა ორგანომ ინფორმაცია ტერიტორიული ორგანოდან.

დადგენილი, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 06.09.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილებით ი---- ყი----ს აცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ს.კ 38.09.09.666-ზე დაცული ნახაზები ურთიერთშეუსაბამოა, კერძოდ კონფიგურაციით განსხვავებულია. რის გამოც ეთხოვა უფლებადამდგენ დოკუმენტთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. რაც ი---- ყი-----ის მიერ არ იქნა წარდგენილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 03 ოქტომბრის N 409794 წერილით ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთსა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადასტურების შესახებ. რომლის თაობაზედაც 18.10.2017 წელს ჭიათურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ეცნობა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და საზღვრები შესაბამისობაშია მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტაციასთან.

აღნიშნულის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 24.10.2018 წლის N 4----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. 30.10.2017 წლის N 6----- წერილით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჯარო რეესტრის სააგენტოს ეცნობა, რომ 2008 წლის 24 ივლისს, ი---- ყი-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N1--- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი. ჭიათურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ და----- მდებარე 0.64ჰა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით. **ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არ არის დაცული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (WGS 84 კოორდინატთა სისტემისა და UTM პროექციაში)** შესაბამისად სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს ოქმით გათვალისწინებული და N4----- წერილის დანართით მიწოდებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის შესახებ. ზემოაღნიშნულ ოქმში მითითებული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მიმდინარე პერიოდისათვის რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება და და ასევე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის საზღვრები ზედდებაშია სახელმწიფო საკუთრების უფლებით

რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 38.09.09.6--) საკადასტრო საზღვრებთან.

სასამართლოს სხდომაზე დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა ის ნახაზი, რომლის შესაბამისადაც მიწის ნაკვეთი გატანილი იქნა აუქციონზე. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც განხორციელდა პრივატიზაცია საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის განმარტებით საქმეშია წარმოდგენილი (ს.ფ.123) და ამ საკითხზე სააგენტოს არ უმსჯელია.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N N8----- – 11 03.11. 2017 წლის გადაწყვეტილებით შეჩერებულ იქნა რეგისტრაცია. ი----- ყი--- --ის მიერ მოთხოვნილ უფლებაზე რეგისტრაცია საკადასტრო კოდე: 38.09.09.66, მესაკუთრედ ფიქსირდება სახელმწიფო. ასევე სააგენტომ მიუთითა, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში. ვინაიდან მოსარჩელის ხსენებულ ვადაში არ მიუმართავს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და არ წარუდგენია ხსენებული ოქმი, ვერ მოხდებოდა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1--- საკუთრების რეგისტრაცია.

ხსენებული გადაწყვეტილებით ი----- ყი-----ს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში სარეგისტრაციო სამსახურში წარედგინა ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი. რაც არ წარუდგენია.

სასამართლო მიუთითებს ხსენებული სამართლებრივი აქტის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 5 დეკემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილება N8----- გადაწყვეტილება.

6.5. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და

საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) **მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;** დ) **საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;**

ე) **საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.**

ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ი“, „მ“ პუნქტის შესაბამისად ი) მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა;

მ) საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

ო) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი – მიწის ნაკვეთის საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, აგრეთვე მასზე განთავსებული ნაგებობების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტობრივად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, რომლის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობა, საჭიროების შემთხვევაში, დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

6.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში 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 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. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა)გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ)შეაგროვოს ცნობები; გ)მოუხმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ)დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ)გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ)მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

6.7. დასახელებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო ასკვნის, რომ იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონის შესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ **ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული,** ვინაიდან მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, კერძოდ განსახილველ შემთხვევაში სწორად არ არის შეფასებული საკუთრების დამდგენი დოკუმენტის საფუძვლები, რომელიც გამოკვლეული არ იქნა. ფაქტობრივად გამოკვლეული არ არის ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის გამოყენებითაც იქნა განხორციელებული პრივატიზაცია, შესაბამისად ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილია. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით (მათ შორის უნდა მოეპოვებია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში ურთიერთშეჯერების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ საქმის სათანადო შეფასებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს საკითხის განხილვა-გადაწყვეტისათვის, რამეთუ მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, შესაძლოა მოსარჩელის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღება.

სადაო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და იგი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს. ამდენად, აღნიშნული აქტი კანონშეუსაბამოა.

6.8. მარეგისტრირებული ორგანოს მითითება მოსარჩელისათვის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში, ვინაიდან მოსარჩელის ხსენებულ ვადაში არ მიუმართავს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და არ წარუდგენია ხსენებული ოქმი, ვერ მოხდებოდა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1---საკუთრების რეგისტრაცია- აღნიშნული არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესების შეზღუდვას საკუთრებასთან დაკავშირებით. სასამართლო თვლის, რომ უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1--- წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს და აღნიშნულის საფუძველზე უნდა განხორციელდეს მოცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში არც განმცხადებელს არ წარუდგენია და არც სააგენტოს მოუკვლევია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საკითხი, რომლითაც განხორციელდა სადაო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მხოლოდ სასამართლოს სხდომაზე დადგინდა აღნიშნული გარემოება.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. (2007 წლის 15 მარტის შემდგომი რედაქცია).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების (09/02/2007 -28.09.2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული ნორმა არ ართმევს საკუთრების უფლებას უძრავი ქონების შემძენს იმ შემთხვევაში, თუ მან დადგენილი დროის განმავლობაში არ წარადგინა ოქმი საჯარო რეესტრში. შესაბამისად აღნიშნული მოტივით საჯარო რეესტრი უფლებამოსილი არ იყო მოსარჩელისათვის უარი ეთქვა ქონების რეგისტრაციაზე. ერთმნიშვნელოვანია, რომ წარმოდგენილი კანონქვემდებარე აქტით ვერ განხორციელდება იმ სამართლებრივი ურთიერთობის გაუქმება, რასაც აწესრიგებს კონსტიტუცია და კანონი.

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

6.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ 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 ნაწილით, 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

6.11. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 დეკემბრის N8820177 92789-12 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

6.12. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც, საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Suominen v. Finland, აბზაცი 36, აგრეთვე 2008 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Peric v. Croatia, აბზაცი 21, განმარტა შემდეგი– „მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნულ სასამართლოებს აქვთ გარკვეული მიხედულება კონკრეტული საქმის დასაბუთების არჩევისას და მხარეთა მოსაზრებების მხარდამჭერი მტკიცებულებების დაშვებისას, სასამართლო ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საქმიანობა თავის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მოტივაციით“.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. . . .“.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი, ხოლო სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.ი----- ყი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1.სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 დეკემბრის N8-----
-- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

1.2.სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ნოემბრის N8-----

გადაწყვეტილება და ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

2. მოპასუხეს - ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ი----- ყი-----ის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - დაეკისროს 50 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუპორტის ქუჩა №32) მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, საჩხერის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. საჩხერე დავით აღმაშენებლის ქუჩა # 3).

მოსამართლე:

ივანე ყიფიანი