



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06.07.2018 წელი
ოზურგეთი

ქ.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე გიორგი ზვიადაძე
სხდომის მდივანი მაკა გუჯაბიძე

მოსარჩელე: ზ-----ძე
წარმომადგენელი: ა-----ძე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისი
წარმომადგენელი: გ-----აძე

მესამე პირი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-
ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრი
წარმომადგენელი: გ-----იძე

მესამე პირი: გ-----ი
წარმომადგენელი: კ-----ილი, ლ-----ტი

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის
რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 09 დეკემბრის N892017049989-06 და 2017

წლის 11 დეკემბრის N892017049989-07 გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს მიიღოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე მოსარჩელე ზ-----ძის საკუთრებაში საერთო ჯამში 1744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის N426014 და 2017 წლის 26 ოქტომბრის N449128 გადაწყვეტილებები თანამდევნი შედეგებით.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 დეკემბრის N892017089363 გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა 215 კვ. მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ და მესამე პირმა სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2012 წლის 14 ივნისს მოსარჩელე ზ-----ძემ საკუთრებაში დაირეგისტრირა უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 26.26.14.315, რის შემდეგაც ოჯახთან ერთად ცხოვრობს მითითებულ მისამართზე.

3.2. ზ-----ძემ ქონება შეიძინა ლ-----ისგან, რომელსაც მოსარჩელე მხარის განმარტებით საერთო ჯამში ერიცხებოდა 1744.00 კვ.მ მიწის ფართი, საიდანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 1538 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო დაახლოებით 200 კვ.მ მიწის ფართობი საკარმიდამო ნაკვეთთან ერთად არის შეღობილი და გაშენებული მრავალწლიანი ნარგავებით.

3.3. მოსარჩელე მხარის განმარტებით გარდა აღნიშნული ფართისა ლ-----ე დამატებით ფლობდა და სარგებლობდა დაახლოებით 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, რომელზეც გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე გამოყენებულია საბოსტნე დანიშნულებით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. 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 სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე, მე-2, 23-ე, მე-3, 23-ე, მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-ე, 60¹-ე და 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და 33-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-2** მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტით 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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

6.4. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

6.5. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-2** მუხლის "თ" პუნქტის თანახმად, 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.

6.6. ამავე მუხლის "ი" პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-11** მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება;“

მოცემულ შემთხვევაში ზ-----ქმ შეიძინა მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო ლ-----ზე. ლ-----ეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდა დაუზუსტებელი სახით, ასევე დაუზუსტებელი სახით. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი იყო 1744 კვ.მ. დაუზუსტებულის 1538 კვ.მ მხარის განმარტებით როგორც ლ-----ე, ასევე შემდგომი მფლობელები და თავადაც ფლობდა დაუზუსტებელ ფართობს მთლიანობაში, რაც წარმოადგენს ერთ შემოღობვას. სასამართლო თვლის, რომ მხარემ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ცალკე წარმოების წესით უნდა მიმართოს შესაბამის ორგანოებს და მოითხოვოს მისი საკუთრებაში გადაცემა შესაბამისი წარმოების გზით.

ამასთანავე არის მეორე მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მოსარჩელე მხარის განმარტებით ასევე ფლობდა ლ-----ე და შემდგომი მესაკუთრეები, თუმცა ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი არ იყო არასოდეს რეგისტრირებული და მასზე

არ არსებობს მფლობელობის დოკუმენტი.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე მხარემ დამოუკიდებლად უნდა მიმართოს შესაბამის ორგანოებს. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ მეორე მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებს მესამე პირი, რომელიც ასევე ჩართული უნდა იყოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

დღეის მდგომარეობით მეორე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებაში, რისი მართლზომიერების თაობაზე მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ ორგანოში და სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას რეგისტრაციის საფუძვლის მართლზომიერების მსჯელობაზე.

ამასთანავე კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საქმის შეჩერების საფუძვლად ადმინისტრაციულ ორგანოში საქმის წარმოებას.

6.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.“

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32ე ან 34ე 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.“

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოებისას ისეთი სახის დარღვევა, რაც გამოიწვევდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებას არ დაფიქსირებულა. დადგენილია, რომ თავიდან მოსარჩელემ მიმართა 570 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე და მხოლოდ შემდგომ მოახდინა მოთხოვნის დაზუსტება, თუმცა შესაბამისი დოკუმენტაცია წარდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების საკითხი უნდა გადაწყდეს დამოუკიდებელ რეჟიმში აბსოლიტურად დამოუკიდებელი დოკუმენტაციის (აზომვითი ნახაზი, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლები და ა.შ.) საფუძველზე.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **53.1 მუხლით**, 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა № 32) ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქუჩა № 14) მხარეთათვის, დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან, 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

გიორგი ზვიადაძე