



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

29.08.2018

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

**ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი ირმა იაკობაძე**

მოსარჩელე - ზ----- ტ-----ე;

წარმომადგენელი - ნ-----ა;

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

წარმომადგენელი - ი-----ი;

მოპასუხე - გ----- ტ-----ე;

წარმომადგენელი - ა-----ი;

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა,
ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 1- აპრილის N8----- გადაწყვეტილება ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ში მდებარე 1--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ბ----- ტ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ნაწილობრივ - საერთო სარგებლობის გზის ბ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2- აპრილის N 8----- გადაწყვეტილება ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ში მდებარე 1--- კვ.მ. მიწის

ნაკვეთის გ----- ტ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ ნაწილობრივ - საერთო სარგებლობის გზის გ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 13 ნოემბრის N4----- გადაწყვეტილება ზ----- ტ-----ის წარმომადგენლის ნ-----ას ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება და გ----- ტ-----ის სახელზე ქონების რეგისტრაციის გადაწყვეტილებაში შეიტანოს ცვლილება, რომლის მიხედვითაც გ----- ტ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებული უძრავი ქონება ს/კ 6-1-5-0--, გაიყოს ორ ნაწილად, საცხოვრებელი სახლი დარეგისტრირდეს ცალკე საკუთრებად, მიწის ნაკვეთი ცალკე საკუთრებად, ხოლო საცხოვრებელი სახლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთი (ფურნესთან და საქონლის სადგომთან მისასვლელი გზა) დარჩეს გ----- ტ-----ის და ზ----- ტ-----ის საერთო სარგებლობაში. გ----- ტ-----ის სახელზე უძრავი ქონების ახალი რეგისტრაცია მოხდეს 2--- წლის 2- სექტემბრით დათარიღებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით, სადაც დაინტერესებული პირია ბ----- ტ-----ი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარეს მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს არ დაურღვევია კანონმდებლობა არც ბ----- ტ-----ის და არც გ----- ტ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შემთხვევაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვერ იხელმძღვანელებდა 1989 წელს მოქალაქეთა ურთიერთშეთანხმებით შედგენილ ტექნიკური პასპორტით, ვინაიდან, მისი მიზანი არ იყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება. რეალურად უძრავი ქონება ბ----- ტ-----ეს და ზ----- ტ-----ეს გადაეცა მიღება-ჩაბარების N1-- და N1-- აქტებით, რომელსაც მოსარჩელე არ ასაჩივრებს და ეთანხმება მასში მითითებულ ინფორმაციას. ამასთან, განსახილველ სარჩელში მოპასუხეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი, რადგან მას იმ ადგილას სადაც ითხოვს მისასვლელი გზა ჰქონდეს, არ გააჩნია არანაირი ქონება. გარდა აღნიშნულისა ამავე საფუძველზე ასაბუთებდა მოსარჩელე სამოქალაქო სასარჩელო მოთხოვნასაც, როდესაც იგი ითხოვდა ბ----- ტ-----ესა და გ----- ტ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. მაგრამ სასამართლოს მიერ მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაშია, შესაბამისად, კანონიერია მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია. ამდენად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ზ----- ტ-----ეს, ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული 1--- წლის 19 აპრილს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-

ჩაბარების აქტით, საკუთრებაში გადაეცა სარგებლობაში გამოყოფილი 0,32 ჰა მიწის ფართი, მათ შორის: სახლი (ეზოთი) – 0--- ჰა; 1----- წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, ამ პერიოდისათვის ცალკე კომლად იყო რეგისტრირებული ზ----- ტ-----ე მეუღლესთან ლ---- ტ-----ესთან და შვილებთან ბ----- და ნ---- ტ-----ეებთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1--- წლის 19 აპრილის N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ტ.1 ს.ფ.181 ;
- საარქივო ცნობა 07.03.2---წ; ტ.1 ს.ფ. 1-5 ;

4.2. ბ----- ტ-----ეს (მამა), ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული 1--- წლის 2-----ს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, საკუთრებაში გადაეცა სარგებლობაში გამოყოფილი 0,76 ჰა მიწის ფართი, 7 ნაკვეთად, მათ შორის: სახლი (ეზოთი) – 0-----. 1----- წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და ერთად ერთ წევრად ჩაწერილია ბ----- ი----ს ძე ტ-----ე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1--- წლის 2-----ს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ტ.1 ს.ფ.152 ;
- საარქივო ცნობა 1-.12.2014 წელი; ტ.1 ს.ფ. 65 ;

4.3. ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული 1--- წლის 2-----ს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 2013 წლის 1- აპრილს ბ----- ტ-----ემ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, მდებარე - ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ში, 1--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ №6-.1-.5-.0--; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - ობიექტი №1 (სახლი) ობიექტი №2 (დამხმარე). რეგისტრაციას საფუძველად დაედო დაინტერესებული პირის განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ.ვერსია და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც, ბ----- ტ-----ეს მიწის განაწილების კომისიის მიერ საკუთრებაში გადაეცა 0----- მიწის ნაკვეთის - სახლი ეზოთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განაცხადის რეგისტრაციის N8----- 03/04/2013წ.ტ.1 ს.ფ.63 ;

4.4. ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, ბ----- -- ტ-----ის სახელზე გაცემული 1--- წლის 2-----ს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე მისივე სახელზე გაცემული 1--- წლის 19 აპრილს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ზ----- ტ-----ეს არ გაუსაჩივრებია, ეთანხმება აქტში მითითებულ ინფორმაციას;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის გადაწყვეტილებით 2013 წლის 1- აპრილს ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ში მდებარე 1--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ბ----- ტ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--, დამოწმების თარიღი 26/08/1---.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი ტ.1 ს.ფ. 221;
- მარეგისტრირებული ორგანოს 2013 წლის 1- აპრილის გადაწყვეტილება ტ.1 ს.ფ.63;

4.5. 2013 წლის 17 აპრილს ბ----- ტ-----ესა და მოპასუხე გ----- ტ-----ეს შორის გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების 1--- კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 6-.1-.5-.0--; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - ობიექტი №1 (სახლი) ობიექტი №2 - დამხმარე); ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება დამოწმებულია ნოტარიუს ც-----ის მიერ, სანოტარო აქტი №1-----. მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში გ----- ტ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განაცხადის ნომერი 8-----, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება; დამოწმების თარიღი - 17.04.2013წ; სანოტარო აქტი №1-----, ტ.1 ს.ფ. 110;

4.6. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 20 ივლისის N2/1---16წ გადაწყვეტილებით ზ----- ტ-----ეს უარი ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა 2013 წლის 17 აპრილს ბ----- ტ-----ესა და გ----- ტ-----ეს შორის გაფორმებული უძრავი ნივთის (მდებარე: ახალციხის რაიონი, სოფელი ღ-----ი; ს/კ N6-.1-.5-.0--; ფართობი 1--- კვ.მ; ობიექტი N1 (სახლი); ობიექტი N2 (დამხმარე)) ნასყიდობის ხელშეკრულების (რეესტრის N1-----) ბათილად ცნობას.

ამავე გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ----- ტ-----ის სარჩელი და მოპასუხე ზ----- ტ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა უძრავი ქონება მდებარე, ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ში, საკადასტრო კოდით №6-.1-.5-.0-- და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მესაკუთრეს - გ----- ტ-----ეს. მოპასუხე ზ----- ტ-----ეს დაევალა გ----- ტ-----ის სახლთან მისასვლელი გზის (ლითონის კონსტრუქციის ხიდი) გათავისუფლება. გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს 2--- წლის 20 ივლისის N2/1---16წ. გადაწყვეტილება;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2--- წლის 14 ნოემბრის N2ბ/4----- განჩინება ზ----- ტ-----ის საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2--- წლის 31 მარტის Nას-1----- განჩინება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2--- წლის 14 ნოემბრის განჩინების გაუქმებაზე უარის თქმის შესახებ.

4.7. 2--- წლის 3 ოქტომბერს ზ----- ტ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ ორგანოს და მოითხოვა ახალციხის რაიონის სოფელ ღ-----ში არსებული 1--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მისივე სახელზე რეგისტრაცია.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოიპოვა მტკიცებულებები მათ შორის ეროვნული არქივიდან, ასევე გამცხადებელს განუმარტა, საქართველოს მთავრობის 2--- წლის 8 აგვისტოს N--- დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის დამატებით წარდგენის საჭიროების შესახებ, გაიმართა მედიაციის პროცესი, საბოლოოდ, მარეგისტრირებელი ორგანოს 2--- წლის 25 იანვრის N8-----17 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება 6-.1-.5-.0-- საკადასტრო კოდის მქონე გ----- ტ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების გამო. ზ----- ტ-----ეს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის დროს, მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის წარდგენილი დოკუმენტებით წარსულში ბ----- ტ-----ის სახელზე, ხოლო ამჟამად გ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებული დამხმარე ნაგებობების მის სახელზე რეგისტრაცია არ მოუთხოვია. ამ ნაგებობებთან მისასვლელი გზის საჭიროებით ასაბუთებს მოსარჩელე წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნებს

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2--- წლის 3 ოქტომბრის ზ----- ტ-----ის განცხადება; ტ.1 ს.ფ. 255 ;
- მარეგისტრირებელი ორგანოს 2--- წლის 25 იანვრის N8-----17 გადაწყვეტილება; ტ.1 ს.ფ. 211 ;

4.8. 2--- წლის 3 ნოემბერს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ N8----- 03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2--- წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უარი უთხრა მოსარჩელეს საჩივრის განხილვაზე და მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29 მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მარეგისტრირებელი ორგანოს 13.11.2--- წლის N4----- გადაწყვეტილება; ტ.1ს.ფ.261;

სამოტივაციო ნაწილი :

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ----- ტ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი;
საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი;
საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანება.

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.

ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

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 და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს. 82-ე მუხლის თანახმად, კი სასამართლოს აქტები სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე.

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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ,, ქ/პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს;

ამავე კანონის 29 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანების მე-17 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდგება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. აღნიშნულისათვის მომსახურების საფასური არ გადაიხდევენება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას წარდგენილი დოკუმენტების შესწავლა–შეფასების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შესაბამისად, ზ----- ტ-----ის განცხადების განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სრულფასოვნად გამოეყენებინა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლა–შეფასების გზით მიეღო შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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 დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე და მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოებისას.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ;

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ზ----- ტ-----ის სარჩელის საფუძველზე (მოპასუხე გ----- ტ-----ე და ბ----- ტ-----ე, რომელიც ამჟამად გარდაცვლილია) 2--- წლის 2----- ამჟამად უკვე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა ფაქტები და გარემოებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ განსახილველ სარჩელში გადასაწყვეტ საკითხებზე. მოსარჩელე ითხოვს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას (ფურნესთან და საქონლის სადგომთან მისასვლელი გზის ნაწილში) თუმცა ეთანხმება და სადავოდ არ გაუხდია რეგისტრაციის საფუძველი - 1--- წლის 2-----ს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. მოსარჩელე ითხოვს, რომ რეგისტრაცია განხორციელდეს 1----- წლებში შედგენილი ტექნიკური პასპორტების შესაბამისად, მაგრამ მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ამ ტექნიკური პასპორტების შედგენის მიზანი არ იყოს საკუთრების უფლების მოპოვება უძრავ ქონებაზე, რადგან ეს დოკუმენტები არ გამხდარა უძრავი ქონების ბ----- ტ-----ის ან ზ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი. უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 1--- წლით დათარიღებული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, რომლებსაც წლების განმავლობაში ფლობდნენ მოსარჩელეც და მოპასუხეც და რაიმე სახის პრეტენზია ამ დოკუმენტების შინაარსთან დაკავშირებით მათ არ გამოუთქვამთ. ხსენებული უძრავი ქონების ტექნიკური პასპორტები, რომლის საფუძველზე მოსარჩელე ითხოვს გ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას შედგენი--- უ----- ტ-----ის - გ----- ტ-----ის მამის - იგივე ბ----- ტ-----ის შვილის სახელზე. საქმის მასალებით დადგენი---, რომ თავად უ----- ტ-----ე არ ირიცხებოდა ბ----- - ტ-----ის კომლის წევრად, შესაბამისად, მის სახელზე შედგენილი ტექნიკური პასპორტი, რომელშიც ასახულია ბ----- ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია ვერ იქნებოდა მხედველობაში მიღებული მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, მითუმეტეს, რომ უძრავი ქონების ტექნიკური პასპორტის არსებობა არ ადგენს საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლებას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, რომელიც წარმოადგენს სახელმწიფოსა და წარმოდგენილ მხარეებს შორის დადებულ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, რომელიც საფუძვლად უდევს ბ----- ტ-----ის სახელზე ქონების რეგისტრაციას, ხოლო ზ----- ტ-----ის სახელზე ქონების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა

მხოლოდ მცირე ზედდების გამო, რომლის აღმოსაფხვრელად ამ უკანასკნელის მიერ არ იქნა წარდგენილი მარეგისტრირებული ორგანოსათვის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ბ----- ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადავიდა გ----- ტ-----ის საკუთრებაში, ხოლო აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად არის კანონიერი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა სასამართლო მიუთითებს, რომ ზ----- ტ-----ეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი სადავო აქტების ბათილად ცნობისათვის, შესაბამისად, მას არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი სადავოდ გამხდარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მოქმედებით ვინაიდან, სასამართლოში არ წარმოდგენილა არანაირი მტკიცებულება, რომელიც დაადგენდა მის რაიმე უფლებას გ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფურნესა და საქონლის სადგომზე, რომელთან მისასვლელი გზის საჭიროებით ასაბუთებს მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნებს. აღსანიშნავია, რომ ხსენებული ფურნე და საქონლის სადგომი თავდაპირველი რეგისტრაციით რეგისტრირებული იყო ბ----- ტ-----ის სახელზე, რომელიც მიჰყიდა შვილიშვილს გ----- ტ-----ეს, მოსარჩელე 20.07.2017 წლით დათარიღებული სასამართლოს გადაწყვეტილების თანახმად, ითხოვდა ამ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას იმის გამო, რომ თითქოსდა ბ----- ტ-----ემ გ----- ტ-----ეს მიჰყიდა ზ----- ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილი, მათ შორის ფურნე, საქონლის სადგომი და მათთან მისასვლელი გზა. სწორედ ამ გადაწყვეტილების ფარგლებითაც იქნა დადგენილი, რომ ხსენებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მოსარჩელეს არ გააჩნია მოთხოვნის კანონიერი საფუძველი, რის გამოც ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იქნა ბათილად ცნობილი.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომელთა ბათილად ცნობასაც მოსარჩელე ითხოვს, მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ამასთან, ადგილი არ აქვს კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის N4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. მოსარჩელეს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. მოსარჩელემ ფაქტიურად გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება და სადავო სამართლებრივი აქტების

ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელით მომართა სასამართლოს. შესაბამისად, იგი დაეთანხმა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებას. ამდენად, გაუგებარია მისი ინტერესი ამ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილება კანონიერია, შეესაბამება დადგენილ საკანონმდებლო ნორმებს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია. ამდენად, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, მე-13, 22-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 53-ე , 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. ზ----- ტ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება გადაეგზავნოს მხარეებს;
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრება შესაძლებელია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.თბილისი გრ.რობაქიძის ქ.№7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ახალციხის რაიონულ სასამართლოს (მისამართი: ქ.ახალციხე, მებალიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

მარიკა ჩიტაშვილი