



საქმე № 12031-018002530011 -3/1-0-18წ.

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09.1.-2018

ქ. ახალციხე

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

მოსარჩელე - ქ-----ე

წარმომადგენელი - ალ-----ლი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამ-----ის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი ი-----ი

მესამე პირი -სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2009 წლის 21 იანვრის №8-----
გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და 2009 წლის 25 თებერვლის №8-----
----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

**2. მოსარჩელე მხარე თავის მოთხოვნას ამყარებს შემდეგ
გარემოებებზე:**

2009 წლის 0- თებერვლამდე მიწის ნაკვეთი 6--1-0----- იყო ქ-----ის საკუთრება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2009 წლის 0- თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა მიტოვებულად, ხოლო ამავე წლის 25 თებერვლის №8----- -- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. მიტოვების შესახებ პირადი განცხადება არ არის კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებული და ამ დაუმოწმებელ განცხადებაშიც კი ხარვეზია, კერძოდ ფართობი წერია 20175 კვ.მ.. მოსარჩელის მხარემ, უკანონო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა მათგან გადაწყვეტილებით მითითებული იქნა, რომ მოემართა სასამართლოსათვის. მსგავს საკითხზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიღებული აქვს გადაწყვეტილება 2013 წლის 0- მარტს, რომლითაც თავადვე ცნო ბათილად სარეგისტრაციო სამსახურის უკანონო გადაწყვეტილება, მაგრამ მათი განცხადება არ განიხილა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამ-----ის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ 2006 წლის 12 სექტემბერს, ქ-----ემ N3----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში ყოფილი ნა-----ნის ტერიტორიაზე მდებარე 2175 კვ.მ. სამოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბი) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებასთან ერთად დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა პირადობის მოწმობის ასლი, დაბა ბ-----ის საკრებულოს ცნობა, ამონაწერი გადაწყვეტილებიდან N1 და დაბა ბ-----ის საკრებულოს გაცემული გეგმა. 2009 წლის 21 იანვარს, ქ-----ემ N8----- განცხადებით მიმართა ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია, პირად განცხადებაში კი განმარტა, რომ უკანონო და არასწორი გზით ჰქონდა მიღებული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება და ითხოვდა მასზე მიტოვების უფლების რეგისტრაციას, რაზეც მიღებული იქნა შესაბამისი გადაწყვეტილება. 2009 წლის 19 თებერვალს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველომ N8-----122 განცხადებით მიმართა ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში ყოფილი ნა-----ნის ტერიტორიაზე მდებარე 2175 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბი) მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რაზეც 2009 წლის 25 თებერვალს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N8-----, რომლითაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებული ორგანოს

მიერ შესრულებულ იქნა საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის დაკისრებული მოთხოვნები, ამდენად არ არსებობს სადაო აქტის ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 1- ივლისის განჩინებით, საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა სსიპ. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომლის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2006 წლის 12 სექტემბერს, ქ-----ემ N3----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში ყოფილი ნა-----ნის ტერიტორიაზე მდებარე 2175 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბი) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებასთან ერთად დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა, პირადობის მოწმობის ასლი, დაბა ბ-----ის საკრებულოს ცნობა, ამონაწერი გადაწყვეტილებიდან N1 და დაბა ბ-----ის საკრებულოს გაცემული გეგმა, აღნიშნულის საფუძველზე მას დაურეგისტრირდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ-----ის განცხადება და თანდართული მასალები (იხ.ს.ფ.82-89);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ.ს.ფ.90-91).

3.2. 2006 წლის 12 სექტემბრის ამონაწერით მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, ბ-----ის რაიონის დაბა ბ-----ში, ყოფილი ნა-----ნის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 6--1-.0-----ფართობით - 2175 კვ.მ. წარმოადგენდა ქ-----ის საკუთრებას (მის: ბ-----ის რაიონი, დაბა ბ-----ი, ბ-----ის ქუჩის შესახვევი N13), უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტია ამონაწერი დაბა ბ-----ის საკრებულოს 2000 წლის 27 აპრილის N1 გადაწყვეტილებიდან, სიაში რიგითი N1--0, მიწის ნაკვეთის გენ-გეგმა, შედგენილი 20.08.06 წელს დაბა ბ-----ის საკრებულოს მიერ, ცნობა N1---- გაცემული 31.08.06 წელს, დაბა ბ-----ის საკრებულოს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის შესახებ (იხ.ს.ფ.90-91).

3.3. 2009 წლის 21 იანვარს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ელექტრონული განცხადებით მიმართა ქ-----ემ და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე - ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ყოფ. ნა-----ნის მიმდებარედ, ვინაიდან არასწორი და უკანონო გზით ქონდა მიღებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, განცხადება უძრავ ნივთზე საკუთრების მიტოვების შესახებ და საკადასტრო რუკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ-----ის განცხადება, თანდართული მასალებით (იხ.ს.ფ.98-1-2).

3.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 21 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით, მიტოვებულად იქნა დარეგისტრირებული ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში, ყოფ. ნა-----ნის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას.

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 21 იანვრის N8----- გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.1-3);

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (იხ.ს.ფ.1---1--).

3.5. 2009 წლის 19 თებერვალს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენელმა ნ-----ა და მოითხოვა ბ-----ის რაიონის დაბა ბ-----ში, ყოფ. ნა-----ნის მიმდებარედ არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას.

- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენლის ნ-----ის განცხადება, თანდართული მასალებით (იხ.ს.ფ.1-6-11-).

3.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით N8----- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება N8----- (იხ.სფ.111);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ.სფ.112-113).

3.7. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა კოდი 6-- სექტორი ბ-----ის საკრებულო კოდი 1-- კვარტალი N0-, ნაკვეთი 3--- დაზუსტებული ფართობი 2175 კვ.მ. წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 19.02.2009 მომართვა N2---

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ.ს.ფ.112-113).

3.8. 2018 წლის 15 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა ქ-----ემ და მიუთითა, რომ მის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო სპორადული რეგისტრაციით - ე.წ. "ი-----" 2175 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ბ-----ის რაიონი, დაბა ბ-----ი, საკადასტრო კოდით: 6--1-0-----. ადასტურებს, რომ ქ-----ის მიმართ 2012 წლის საპარლამენტო არჩევნებამდე არსებული ხელისუფლების მხრიდან მიმდინარეობდა უკანონო ქმედებები და ქონების ჩამორთმევა. სხვა ქონებებთან ერთად სრულიად უკანონოდ, მისი ნების საწინააღმდეგოდ მუქარისა და ზეწოლის შედეგად დააწერინეს განცხადება 2009 წლის 21 იანვარს, სადაც მიათითებინეს, რომ თითქოსდა არასწორი გზით ჰქონდა მიღებული ზემოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და ტოვებდა სახელმწიფო საკუთრებად, ხოლო 2018 წლის 27 ივნისს, მისმა წარმომადგენელმა ალ-----ლმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (იხ.ს.ფ. 12-15).
- ქ-----ის განცხადება (იხ.ს.ფ.16).

3.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის №2- --- გადაწყვეტილებით ქ-----ის წარმომადგენლის ალ-----ლის საჩივარი დარჩა განუხილველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის №2-----
გადაწყვეტილება(იხ.ს.ფ.18-19).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 იანვრის №8-----
გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და 2009 წლის 25 თებერვლის №8-----

----- გადაწყვეტილება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა კოდი 6-- სექტორი ბ-----ის საკრებულო კოდი - 1-- კვარტალი - 0-, ნაკვეთი - 3--- დაზუსტებული ფართობი 2175 კვმ. დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N2-- --- გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ-----ის წარმომადგენლის ალ-----ლის საჩივარი დარჩა განუხილველი და 2013 წლის 0- მარტის N3---- (იხ.სფ.32-33, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დ----- საჩივარი დაკმაყოფილდა) გადაწყვეტილება, რის გამოც სასამართლო ვერ იმჯელებს მათ კანონიერებაზე, რადგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

6.2. საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1---ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ,

სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

- მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა კოდი 6--სექტორი ბ-----ის საკრებულო კოდი 1-- კვარტალი №0-, ნაკვეთი 3--- დაზუსტებული ფართობი 2175 კვ.მ. წარმოადგენდა ქ-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტია ამონაწერი დაბა ბ-----ის საკრებულოს 2000 წლის 27 აპრილის N1 გადაწყვეტილებიდან, სიაში რიგითი N1--0, მიწის ნაკვეთის გენ-გეგმა, შედგენილი 20.08.06 წელს დაბა ბ-----ის საკრებულოს მიერ, ცნობა N1---- გაცემული 31.08.06 წელს, დაბა ბ-----ის საკრებულოს მიერ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტისათვის უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად, აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ, და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაჰბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლო

განმარტავს, უძრავ ნივთზე საკუთრების მისატოვებლად სავალდებულო არ არის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რადგან აღნიშნულს არ ითვალისწინებს არც საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ და არც სამოქალაქო კოდექსი.

დადგენილია, რომ 2009 წლის 21 იანვარს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ელექტრონული განცხადებით მიმართა ქ-----ემ და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე - ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ყოფ. ნა-----ნის მიმდებარედ, ვინაიდან არასწორი და უკანონო გზით ქონდა მიღებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, განცხადება უძრავ ნივთზე საკუთრების მიტოვების შესახებ და საკადასტრო რუკა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ამავე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 21 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით, მიტოვებულად იქნა დარეგისტრირებული ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში, ყოფ. ნა-----ნის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენლის განცხადება ცვლილების შეტანის შესახებ დაკმაყოფილდა და სარეგისტრაციო ზონა კოდი 6-- სექტორი ბ-----ის საკრებულო კოდი 1-- კვარტალი N0-, ნაკვეთი 3--- დაზუსტებული ფართობი 2175 კვ.მ. დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-----ის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 18.02.2009 წლის მომართვა N2---

6.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის – სამართლებრივი აქტი,

რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ის გარემოება რაზეც მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ განცხადება არ არის კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებული, სასამართლო ვერ იქნება გაზიარებული, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების მისატოვებლად სავალდებულო არ არის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რადგან აღნიშნულს არ ითვალისწინებს არც საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ და არც სამოქალაქო კოდექსი, ამათთან მნიშვნელოვანია გარემოება, რომ უძრავი ქონების მიტოვების შესახებ განცხადება და ცვლილების შეტანის შესახებ განცხადება შედგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით. რაც შეეხება განცხადებაში დაშვებულ უზუსტობას, კერძოდ იმას, რომ ფართი წერია 20175 კვ.მ., ნაცვლად 2175 კვ.მ-სა, რეგისტრაციი ბათილობის საფუძველად ვერ ჩაითვლება, რადგან განცხადებაში მითითებული იყო საკადასტრო კოდი, შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, შესაბამისობაშია საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან, რომელთა მიმართაც უტყუარობის პრეზუმფიცია მოქმედებს.

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს ქ-----ის წარმომადგენლის აღ-----ლის მითითებას იმის თაობაზე, რომ ქ-----ე 2012 წლის საპარლამენტო არჩევნებამდე არსებული ხელისუფლების მხრიდან, განიცდიდა ზეწოლას და მისი ნების საწინააღმდეგოდ მუქარისა და ზეწოლის შედეგად დააწერინეს განცხადება 2009 წლის 21 იანვარს, სადაც მიათითებინეს, რომ თითქოსდა არასწორი გზით ჰქონდა მიღებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი და ითხოვდა მის მიტოვებულად დარეგისტრირებას, რადგან საქმეში აღნიშნულ გარემოებათა დამადასტურებელი მტკიცებულება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ არის, მაშინ როდესაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამასთან სასამართლო განმარტავს, რომ მიხედვად იმისა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 21 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით, მიტოვებულად იქნა დარეგისტრირებული ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში, ყოფ. ნა-----ნის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი, მაშინ როდესაც საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება პირდაპირ გადადის სახელმწიფოზე, შესაბამისად უძრავი ქონება უნდა დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფო საკუთრებად, შესაბამისად რადგან უძრავი ქონება უნდა დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფო საკუთრებაში და დარეგისტრირდა მიტოვებულად აღნიშნული ვერ შეცვლის მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობას, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის.

6.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე 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 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, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 179-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება ამ თავით დადგენილი წესის შესაბამისად დაიწყება მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემთხვევაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზე არ არის და მისი გაუქმების საფუძველიც ვერ იქნება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ერევნული სააგენტოს 2009 წლის 21 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც მიტოვებულად დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი და 2009 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება N8-----, რომლითაც უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა კოდი 6--სექტორი ბ-----ის საკრებულო კოდი 1-- კვარტალი N0-, ნაკვეთი 3--- დაზუსტებული ფართობი 2175 კვ.მ. დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებობათა მოთხოვნათა დაცვით, სახეზე არ არის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, შესაბამისად არ არსებოს მისი ბათილობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ უნდა

დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ ქ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

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. ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), ახალციხის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

მოსამართლე:

გია ბერაია

