



გ ა დ ა მ ნ ი ს ტ რ ა ტ ი ა
საქართველოს სახელით

11 სექტემბერი 2018 წელი
ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ეკატერინე ბაბილუა

მოსარჩელე თ----- ი-----
წარმომადგენელი გ----- თ-----ე

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი კ----- ი-----

დავის საგანი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობა,
ქმედების განხორციელების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2018 წლის 26 ივნისის N280018 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქმედების
განხორციელება - მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული
მიწის ნაკვეთის, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 731 კვ. მ.

ფართობის მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრაცია.

მოსარჩელის პოზიცია:

2018 წლის 27 თებერვლის სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, სადავო 731 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ირგვლივ მდებარეობს შემდეგი მიწის ნაკვეთები: საკადასტრო კოდი: 0-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, საკადასტრო კოდი: 0-----, მითითებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ქ.ფ-----ი, მ-----ს ქუჩაზე. ისინი ერთმანეთის მომიჯნავეა, იდენტიფიცირდებიან საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან და ნათელია, რომ ერთმანეთის მიმდებარეა: ქ.ფ----- მ-----ს 51, 52 და 53.

მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით 0----- და 0----- შექმნილია 2003 წელს შ----- ხ-----ის მიერ. ამ მიწის ნაკვეთების თავდაპირველი საკადასტრო კოდებია: 0----- და 0-----.

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობი 2003 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას ფიქსირებულია, როგორც 1496.2 კვ. მ., თუმცა რეალურად, 2017 წელს შ----- ხ-----ის დაკვეთით განხორციელებული აზომვის შემდეგ აღმოჩნდა არა 1496.2, არამედ 731 კვ. მ-ით მეტი. ამ სხვაობის მიუხედავად, კონტურები 2003 წლის და დღევანდელი მდგომარეობით არის იდენტური. საჯარო რეესტრის მიერ ამ ნაკვეთის რეალური ფართობის დაფიქსირების ნაცვლად, მისივე მითითებით, განხორციელდა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაყოფა და 1500 კვ. მ. ფართობის ნაკვეთად დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზეც საცხოვრებელი სახლი დგას (საკადასტრო რუქაზე ქუჩის მხრიდან მარჯვენა მხარისკენ, ანუ მარცხნიდან მარჯვნივ), მიენიჭა საკადასტრო კოდი 0----- და საკადასტრო რუქაზე საზღვარი გაივლო იქ, სადაც მთავრდება 1500 კვ. მ., ხოლო იმის შემდეგ არსებულ ფართობს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 0-----.

ხელოვნურად შექმნის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია 0----- და რომელიც რეალურად შ----- ხ-----ის მართლზომიერ მფლობელობაში იყო 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შექმნის დღიდან, სარეგისტრაციო სამსახურმა წინადადება მისცა შ----- ხ-----ს მიემართა კომისიისათვის, რომელიც 2017 წლის 27 აპრილს N11/12 გადაწყვეტილებით დაადასტურა, რომ განსახილველი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 0----- არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწას.

2018 წლის 07 მაისს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2018 წლის 26 ივნისს N280018 გადაწყვეტილება შ----- ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2018 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილებაზე დაკმაყოფილებული არ იქნა.

2018 წლის 13 ივლისს 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე თ----- ი----- გახდა, სახეზეა უფლებამონაცვლეობა და შ----- ხ-----ის ნაცვლად დარღვეული უფლების დადგენის შესახებ დავას აგრძელებს ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრე.

ხელოვნურად შექმნილი 0----- საკადასტრო კოდით დაფიქსირებული უძრავი ნივთი, 2003 წლიდან, დღიდან შ----- ხ-----ის მიერ შეძენილი იყო მის რეალურ მფლობელობაში, სხვა პირს მასზე წვდომა არ ჰქონდა, რადგან ეს ნაკვეთი ყველა მხრიდან გამოყოფილია და მხოლოდ შ----- ხ-----ის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი იყო (ნათლად ჩანს სიტუაციური ნახაზიდან), მარცხენა მხარეს არის ქუჩა, უკიდურეს მარჯვენა მხარეს არის მდინარე, ყოფილი 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ამჟამად 0-----). როგორც აღინიშნა, ეს ნომერი წარმოიქმნა 0----- კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ხელოვნურად გაყოფის შემდეგ) ჩრდილოეთით არის 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო სამხრეთით ისევ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომლის ამჟამინდელი საკადასტრო კოდია 0----- . ამ კოდით საჯარო რეესტრში არ ამოდის ამონაწერი, ის არავისი არ არის და ვერც იქნება ვინმესი, რამეთუ ის იმთავითვე იყო შემძენის ეზოს ნაკვეთის ფარგლებში და დღესაც ერთიანი ეზოს ფარგლებშია. სახეზეა მართლზომიერი მფლობელობა და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ეხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქ/პუნქტით, რომ მართლზომიერი მფლობელობის უფლება უნდა იყოს დადასტურებული კანონის ამოქმედებამდე ანუ 2007 წლის 27 ივლისიდან. მითითებული ნაკვეთი შ----- ხ-----ის მიერ 2003 წლიდან არის შეძენილი.

2003 წლის მდგომარეობით შედგენილი საკადასტრო რუქით, რომელიც მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ გაცემული და მისივე ბეჭდით დამოწმებული, საჯარო რეესტრის ხსენებული სტრუქტურის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს. ეს რუქა ერთმნიშვნელოვნად უნდა იქნეს მოაზრებული სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად. ამ დოკუმენტის მიმართ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს კანონიერი ნდობა გააჩნია.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დროს არ იყო მოწვეული მოსარჩელე, არ მიეცა საშუალება წარმოედგინა განმარტება-არგუმენტები, ანუ კანონის შესაბამისად ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარებულა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მიმართ თ-----ი-----ს იურიდიული ინტერესი არ იკვეთება, არ დგინდება მისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტი, რის გამოც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 26²-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რადგან 2018 წლის 26 თებერვალს დაინტერესებულმა პირმა N8-----სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქ. ფ-----ი, მ-----ს ქ. N---ში მდებარე 731 კვ. მ. მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა: 731 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, პირადი განცხადება, რომელშიც მითითებულია, რომ 2003 წელს შეიძინა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი 1496.2 კვ. მ. შეადგენდა. 2017 წლის ბოლოს, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მომზადებისას აღმოჩნდა, რომ მის მიერ 2003 წელს შეძენილი მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 2200 კვ. მ. შეადგენდა.

სარეგისტრაციო ობიექტი მდებარეობს შ-----ხ-----ის საკუთრებაში 0-----, 0-----საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების მომიჯნავედ. ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიხედვით მიწის ნაკვეთების ფართობია 1496 კვ. მ და 185.7 კვ. მ.

ფოტის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოტის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წლების წიგნში მ-----ს ქ. N---ში, N---ში ო----ვ-----ს ძე ლ-----გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდებოდა.

ფოტის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოტის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983 წლების წიგნში მ-----ს ქუჩაზე შ-----ხ-----ი აღრიცხული არ არის. მ-----ს ქ. N---ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია ლ-----ფ-----ს ძე ე-----ს სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 2340 კვ. მ.-ს შეადგენს. მ-----ს ქ. N---ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია მ-----ე-----ს ასული ხ-----ს სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 2072 კვ. მ.-ს შეადგენს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა

სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ” ქ/პუნქტი განსაზღვრავს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობას) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალს.

დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო ობიექტზე წარდგენილი არ არის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ვერც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ იქნა მოძიებული საკუთრების უფლების ან მართლზომიერ მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.2. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----, მიწის ნაკვეთის ფართობი: 731 კვ. მ. (მომზადებულია: -27.02.2018 წ.).

3.2.2. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2003 წლის 21 მარტი, ო-----ს მიერ შ-----ს მიწის ნაკვეთის მასზე დამაგრებული საცხოვრებელი სახლი მდებარე: ქ. ფ----- მ-----ს ქ. N---ში, 2500 ლარად მიყიდვის შესახებ.

3.2.3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 24.03.2003 წ., მესაკუთრე შ-----ს, საფუძველი 2003 წლის 21 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ფ----- მ-----ს 56 - საკადასტრო რუქა, ზ-----, ს-----, კ-----, ნ-----, ფ----- მ-----ს 56, 24.03.2003 წ.

3.2.4. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 24.03.2003 წ., მესაკუთრე შ-----ს, საფუძველი 2003 წლის 21 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, ფ----- მ-----ს 57 - საკადასტრო რუქა, ზ-----, ს-----, კ-----, ნ-----, ფ----- მ-----ს 5-- 24.03.2003 წ.

3.2.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერები: - ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- N--, მესაკუთრე რ----- ვ-----; - ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- N--, მესაკუთრე შ-----ს; - ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- N--, მესაკუთრე შ-----ს

ი; - ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- N--, მესაკუთრე თ----- ი-----; - ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- N--, მესაკუთრე შ----- ხ-----ი; - ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- --- N--, მესაკუთრე თ----- ი-----; -ს/კ 0-----, ფ----- ქ. მ----- N--, მესაკუთრე ვ----- ჩ-----.

3.2.6. ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 აპრილის N11/12 განკარგულება;

3.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მაისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება.

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, გადაწყვეტილება.

3.2.9. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ქ. ფ----- მ-----ს ქ. N-- და N--, არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, შედგენილია 18.11.2017 წ.

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

თ----- ი-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის N280018 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან ხსენებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ უნდა იქნას დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება - მოსარჩელის მართლზომიერ მოლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის 0----- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებული 731 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრაცია, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულებამდე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში).

6. სამართლებრივი შეფასება

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" ქვეპუნქტის 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 შედეგი.

2018 წლის 26 ივნისის N280018 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შ-----
ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი.

სასამართლო განმარტავს, რომ გასაჩივრებული აქტი ვერ უზრუნველყოფს მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა კი უპირველესად გამჭვირვალე პროცესითა და მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებიდან ხდება შესაძლებელი. იმისათვის, რომ შემოწმდეს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, უნდა არსებობდეს პროცესის შემოწმების შესაძლებლობაც. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის კანონიერების კონტროლი კი სასამართლოს კონსტიტუციურ ვალდებულებას წარმოადგენს.

საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილი ხელისუფლების დანაწილების

პრინციპის რეალიზაცია მნიშვნელოვნად არის განპირობებული სასამართლო ხელისუფლების როლით, სასამართლოს მიერ ობიექტური, მიუკერძოებელი და კვალიფიციური მართლმსაჯულების განხორციელებით, ვინაიდან სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ ფუნქციას – მართლმსაჯულებას, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ეს მოიცავს არა მხოლოდ კონკრეტული კონფლიქტების (დავები) გადაწყვეტას, არამედ – სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოთა საქმიანობაზე სასამართლო კონტროლის განხორციელებას. მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების/მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის.

სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებებზე უზრუნველყოფს დარღვეული უფლების აღდგენას, კანონის უზენაესობის დამკვიდრებას, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ნორმებით მკაცრად რეგლამენტირებულ ჩარჩოში მოქცევას, ეფექტური დაცვის რეალიზაციას და ა.შ. სახელმწიფო გარანტირებული უნდა იყოს ადმინისტრაციული აქტების კონტროლით, სრულად ემორჩილებოდეს კანონს და იმავდროულად, უზრუნველყოფდეს ადმინისტრაციული ხელისუფლების ორგანოების ეფექტურ მუშაობას. გათვალისწინებულია რა საჯარო ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და პირებს შორის არსებულ უფლებამოსილებათა დისბალანსი, შესაბამისად, ეს ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ პირების დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით.

მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, საწრმოუნოობის) შემოწმებას.

მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მისი წილი მტკიცების ტვირთის იმგვარად რეალიზება, რომ გაექარწყლებინა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული გარემოებების არსებობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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 სახით დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

კანონიერი ნდობის პრინციპის საპირისპიროდ ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ვხვდებით სახელმწიფოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მმართველობა კანონსა და სამართალს უნდა ექვემდებარებოდეს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უკანონო მოქმედებით დარღვეული კანონიერი მდგომარეობა აღადგინოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტი, რომელსაც შესაძლებელია მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

2018 წლის 26 თებერვალს განცხადებაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელზე, შ----- ხ-----ი განმარტავს, რომ 2003 წლის 24 მარტით დათარიღებული საქართველოს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული საკადასტრო რუქაზე ნათლად ჩანს, რომ მიწის ნაკვეთის გეოგრაფიული საზღვრები ებჯინება მდინარე კ-----ს და ხსენებული 731 კვ. მ.-ის ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----), ასევე 5--ში (ყოფილი N--) საჯარო რეესტრის მიერ მის სახელზე რეგისტრირებული 1500 კვ. მ.-ის ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) მოქცეულია აღნიშნულ ნახაზში. გარდა ამისა, მის კუთვნილებას წარმოადგენს ქ. ფ----- მ-----ს N--ში (ყოფილი N57) მდებარე 1858 კვ. მ.-ის ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----). აღნიშნული მიწის ნაკვეთები არის აღიარების კომისიისათვის განსახილველად შემოტანილი ნაკვეთის მომიჯნავე.

აღნიშნული პოზიცია დაფიქსირებული აქვს შ----- ხ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 30 მაისს მიმართულ ადმინისტრაციულ საჩივარში.

2018 წლის 27 თებერვალს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზში, ს/კ 0-----, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----, მიწის ნაკვეთის ფართობი - 731 კვ.მ. შ----- ხ-----ის მიერ აღწერილი ფართები და მათი მდგომარეობა ერთმანეთს თანხვედრაშია.

მოსარჩელე თ----- ი-----ს, რომლის სარჩელის დასაშვებად ცნობის თაობაზე სასამართლოს განმწესრიგებელ სხდომაზე იმსჯელა, მიაჩნია, ის შ----- ხ-----ის უფლებამონაცვლედ, რამეთუ დავაში გამოიკვეთა მისი შესაძლო პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი და სარჩელი მიიჩნია

დასაშვებად, მიზანი არის ის, რომ სადავო ფართი მიჩნეული იქნას მართლზომიერ მფლობელობაში და გასწორდეს მისი ოდენობა ციფრობრივად, რამეთუ ფართობი, რომელიც შეიძინა არის იგივე, იმავე საზღვრებში, რასაც ფლობდა გამყიდველი და რასაც ფლობს ამჟამინდელი მესაკუთრე.

სწორედ საკითხის ამ კუთხით გამოკვლევას ითხოვდა ადმინისტრაციული საჩივარი, რაზეც ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარებულა ან ჩატარდა ზერელად ძირითადი საკითხების გამოკვლევის გარეშე, ანუ გაურკვეველია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას კონკრეტულად გამოკვლევა მიმდინარეობდა თუ არა იმის დასადგენად სადავო ფართობი იმყოფებოდა თუ არა რეალურად თ----- ი-----ს მართლზომიერ მფლობელობაში, რამეთუ თვითნებურად დაკავების თაობაზე მუდმივმოქმედმა კომისიამ განცხადება არ დააკმაყოფილა, შ----- ხ-----ის საკუთრებაში რა ფართობის მიწის ნაკვეთი გააჩნდა და ფართობი რას ესაზღვრებოდა, თუნდაც რა კონფიგურაცია გააჩნდა, მაგრამ კონფიგურაციაზე დავა არ არის, უნდა შედარებულიყო ყოველივე ნახაზს, რომელიც მომზადებულია 27.02.2018 წ., სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა საერთო ფართის 1/3 ან ნაკლები.

მოცემულ შემთხვევაში, ცხადია, რომ სასამართლო განხილვა ვერ შეცვლის ჩაუტარებელ ადმინისტრაციულ წარმოებას, რომელიც ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმების ფორმალური კანონიერების აუცილებელი ელემენტია (ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე), რომლის შეუსრულებლობა იწვევს მიღებული აქტის ბათილად ცნობას.

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის N280018 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან ხსენებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად

ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება - მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 731 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრაცია, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულებამდე.

6. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, მე-13 მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის 248-249-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- ი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ივნისის N280018 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან ხსენებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.
3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის

ვადაში ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4. სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება - მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 731 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებად რეგისტრაცია, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულებამდე.

5. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. N32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ქ. ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ. N3) მეშვეობით.

მოსამართლე

სიხარულიძე

თეიმურაზ