



საქმე №3-300-16

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

31.10.2018 წელი

ქ.რუსთავი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ნინო ონიანი
სხდომის მდივანი - გუნა მოსიაშვილი

მოსარჩელე - ეკ-----ი

წარმომადგენელი - ან-----ა, მა-----ა

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენელი - შო-----ი

მესამე პირი - ნი-----ე

წარმომადგენელი - რა-----ა

მესამე პირი - გე-----ი

წარმომადგენელი - ვა-----ი

მესამე პირი - თი-----ი

მესამე პირი - ნა-----ს

თი-----ის და ნა-----ს წარმომადგენელი - ან-----ა

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2015 წლის 06 თებერვლის №8-----03 გადაწყვეტილება;

1.2 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2015 წლის 12 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების დაყოფის თაობაზე;

1.3 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 მარტის N----- გადაწყვეტილება;

1.4 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება;

1.5 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 30 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება;

1.6 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 30 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება;

1.7. დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი - თი-----ისა და ნა-----ს მიერ მოთხოვნილი ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე და ეკ-----ის, უძრავ ქონებაზე (ს/კ 8-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონშესაბამისია, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირის, თი-----ის წარმომადგენელი დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სამართლიანია და მოპასუხის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონშეუსაბამო.

3.2. მესამე პირის, ნა-----ს წარმომადგენელი დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სამართლიანია და მოპასუხის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონშეუსაბამო.

3.3. მესამე პირის ნი-----ის (შო-----ის უფლებამონაცვლე) წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების წინაპირობა.

3.4. მესამე პირის გე-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების წინაპირობა.

4.1 დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1 N8----- სარეგისტრაციო განაცხადით დარეგისტრირდა დავ-----
ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე გარდაბანში, ხ-----
-----იაზე (უძრავი ქონების ს-----
-----, ამონაწერის მომზადების თარიღი 10.12.2-----
-----ი: 2007 წლის 03 ოქტომბრის N1-4215 ნასყიდობის ხელშეკრულება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (ტომი 1, ს.ფ 17-18)

4.1.2. 81.21.9-4----- კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, 2008 წლის 16 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეისყიდა მოსარჩელე ეკ-----მა. მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა შემდეგი მონაცემებით: ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო - სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი - 800.00 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2008 წლის 16 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ 14-16)
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის N8-----,
უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 23.12.2008 (ტომი 1, ს.ფ 19-20)

4.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----03 (06.02.2015) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება მდებარე თბილისი ხ-----ა დარეგისტრირდა შო-----ის საკუთრებად, მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტისა (№229, 22.12.19-4 და 02.02.2015 წლის №AA2015006434-03 საარქივო ცნობის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა 8----- საკადასტრო კოდი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----03 (06.02.2015) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 75)
- მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტი №229, 22.12.19-4 (ტომი 1, ს.ფ 69-70)
- 02.02.2015 წლის №AA2015006434-03 საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს.ფ 71)

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----03 (12.03.2015) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება დაიყო ორ ერთეულ მიწის ნაკვეთად და მ----- კოდები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----03 (12.03.2015) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 86)
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ 88-91)

4.1.5 2015 წლის 16 მარტის N5----- ადმინისტრაციული საჩივრით, მოსარჩელე ეკ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (12.03.2015) გადაწყვეტილება და მოითხოვა მისი ბათილად ცნობა. 2015 წლის 18 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 18 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 149-150)
- 2015 წლის 16 მარტის N5----- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ 135-148)

4.1.6. N 8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, ნა-----სის მიერ მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც ეკ-----ის მიერ გასხვისებულ იქნა 8----- კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 800.00 კვ.მ ფართიდან 200.00 კვ.მ ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N8----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული მასალით (ტომი 1, ს.ფ 103-112)

4.1.7 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N8-----03 (30.08.2013) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ 8-----9.4----- კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო მასალა ამოღებულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის განსაკუთრებით მნიშვნელოვან საქმეთა მთავარი სამმართველოს N----- ბრძანების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----03 (30.08.2013) გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 113).

4.1.8 N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, თი-----ის მიერ მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც ეკ-----

-----ის მიერ გასხვსებულ იქნა 8-----9.4----- კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 800.00 კვ.მ ფართიდან 260.00 კვ.მ ფართი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

- N8----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული მასალით (ტომი 1, ს.ფ 114-125)

4.1.9 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N8-----03 (30.08.2013) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ 81.21.9-4----- კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო მასალა ამოღებულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის განსაკუთრებით მნიშვნელოვან საქმეთა მთავარი სამმართველოს N----- ბრძანების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----03 (30.08.2013) გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 126).

4.1.10 N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, ეკ-----ის მიერ მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რაზედაც მიღებული იქნა N8-----03 (16.03.2015) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მითითებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს განემარტა, რომ რეგისტრაციის წარმოება შეჩერებულია 8----- და 8----- განცხადებით შემოსული რეგისტრაციის დასრულებამდე და ასევე, 81.21.9-4----- კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო მასალა ამოღებულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის განსაკუთრებით მნიშვნელოვან საქმეთა მთავარი სამმართველოს N----- ბრძანების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N8----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული მასალით (ტომი 1, ს.ფ 127-133)

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----03 (16.03.2015) გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ 134).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი

საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ეკ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქ/პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავე მუხლის „ვ“ ქ/პუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

7.2 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

7.3 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ხოლო მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

7.4 სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს

თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალებებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბამუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების პირობას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას.

ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ 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.

7.6 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე 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“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმარტებულია, როგორც – 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 მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

7.7. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს

რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

7.8 საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 81.21.9-.4----- კოდიტ რეგისტრირებული უძრავი ქონება, 2008 წლის

16 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეისყიდა მოსარჩელე ეკ-----მა. მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა შემდეგი მონაცემებით: ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო - სამეურნეო, **დაზუსტებული ფართობი - 800.00 კვ.მ.**

7.9 მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივ აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ხოლო საქართველოს ასკ-ის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის

საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლობიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

7.10 სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს უტოვებს საბოლოო გადაწყვეტილების – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის პრეროგატივას. სასამართლო, ასევე, იმ შემთხვევაში, როდესაც დაადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის უკანონობასა და მოსარჩელის სუბიექტური უფლების ხელყოფას, ავალებს ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამდენადაც სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თვითონ განახორციელოს ადმინისტრაციული ორგანოსადმი კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება.

7.11 სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია.

7.12 სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ეკ-----ს საკუთრებაში აქვს 800.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2008 წლის 16 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეისყიდა დავ-----ისგან. მითითებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ეკ-----ის საკუთრებად. საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2008 წლის 23 დეკემბერს №8----- განცხადების რეგისტრაციის ნომრით, რომლის საფუძველზეც მომზადებულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. უძრავი ქონების შესახებ მონაცემებით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით.

დღეის მდგომარეობით მითითებული რეგისტრაცია ძალაშია და არ არის არც გაუქმებული და არც ბათილად ცნობილი. სასამართლო მიუთითებს, რომ დაუშვებელია კანონის შესაბამისად რეგისტრირებული ქონების ხელყოფა და სახელმწიფოს მიერ რეგისტრირებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების გაუქმება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 06 თებერვლის №8----- 03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების დაყოფის თაობაზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 16 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 30 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 30 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 მარტის N---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საცივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ იმსჯელოს 2015 წლის 16 მარტის N5----- ადმინისტრაციულ საჩივარზე და გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი - თი----- ისა და ნა-----ს მიერ მოთხოვნილი ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე და ეკ-----ის, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის განცხადებასთან დაკავშირებით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე ნორმის მესამე ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ოდენობით გადახდა მოსარჩელეთა სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ეკ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 06 თებერვლის №8-----03, 2015 წლის 12 მარტის №8-----03, 2015 წლის 16 მარტის №8-----03, 2013 წლის 30 აგვისტოს №8-----03, 2013 წლის 30 აგვისტოს №8-----03 გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 18 მარტის N---- გადაწყვეტილება და დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ იმსჯელოს 2015 წლის 16 მარტის N5----- ადმინისტრაციულ საჩივარზე და გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი - თი-----ისა და ნა-----ს მიერ მოთხოვნილი ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე და ეკ-----ის, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილებების რეგისტრაციის განცხადებასთან დაკავშირებით რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

3. მოპასუხეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ოდენობით გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:
ნინო ონიანი