



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

20.11.2018 წელი

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე- დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი - ვასილ გოგინავა

მოსარჩელე - თე----- ჯღ-----ა
წარმომადგენელი - ნ----- გა-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო
სამსახური
წარმომადგენელი - დე----- კვ-----ა

მოპასუხე - ი--- გა-----ა

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 მაისის ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 4--0--3--2--.) ი--- გა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, №8-----06, გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ზედდების- 2570 კვ/მ ნაწილში.

მოსარჩელემ საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო გადაწყვეტილებით ი--- გა-----ას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა მის კუთვნილ ქონებაზე, კერძოდ, ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე 2570 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთს, რომლის საკადასტრო კოდია 4--0--3--2--, ოდითგანვე ფლობს მისი ოჯახი და ამ

მიწის ნაკვეთით სხვას არასოდეს უსარგებლია. შემოკავებულია მისი წინაპრების მიერ და როგორც ადრე, ახლაც ამუშავებს და სარგებლობს თვითონ. უძრავი ქონების ელექტრონულად რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა აღმოჩნდა, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კერძოდ, 2570 კვ/მ დარეგისტრირებული იყო მოპასუხე ი--- გა-----ას საკუთრებაში. მოსარჩელის განმარტებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გამოცემული აქტი ი--- გა-----ას შესახებ კანონსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან ი--- გა-----ას სახელზე აღრიცხულია მისი კუთვნილი, 2570 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ მოპასუხის ი--- გა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მოპასუხე ი--- გა-----ამ სარჩელი არ ცნო. აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მისი კუთვნილია და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სწორად არის რეგისტრირებული მის სახელზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოება დადგენილი არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2015 წლის 28 აპრილს სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოპასუხე ი--- გა-----ამ და მოითხოვა ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იქნა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით, ვე----ა გა-----ას კომლს, 1980-2006 წლების გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით პირად საკუთრებაში ერიცხება 1.09 ჰა მიწის ნაკვეთი, სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით ი--- გა-----ამ მიიღო ვე----ა გა-----ას სამკვიდრო, ვე----ა გა-----ას გარდაცვალების მოწმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.2.2. აღნიშნული მასალების საფუძველზე სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 მაისის №8-----06, გადაწყვეტილებით განხორციელდა ი--- გა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 10900 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე

საკადასტრო კოდით- 4--0--3--2--.

3.2.3. 2015 წლის 8 ოქტომბერს მოსარჩელე თე----- ჯღ-----ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით, ლ----- ჯღ-----ას კომლს, 1980-2006 წლების გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით პირად საკუთრებაში ერიცხება 0.72 ჰა და 003 ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსია, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ თე----- ჯღ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. განმცხადებელს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის- კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოსადგენად, განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

3.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 ნოემბრის №8-----04 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

3.2.6. მხარეებს შორის სადავოა მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 მაისის №8-----06, რეგისტრირებული 10900 კვ/მ მიწის ნაკვეთიდან, რომლის საკადასტრო კოდია 4--0--3--2--., 2570 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

3.2.7. სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით, კერძოდ, მოწმეთა ჩვენებებით, ადგილზე დათვალიერების ოქმით, ერთმნიშვნელოვნად დადგინდა სადავო მიწის ნაკვეთის თე----- ჯღ-----ას მიერ ფლობის ფაქტი.

3.2.8. სასამართლომ ადგილზე დათვალიერებით დაადგინა, რომ სადავო

მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ი--- გა-----ას საკარმიდამო ნაკვეთის გარეთ, რომელიც ი--- გა-----ას საკარმიდამო ნაკვეთიდან გამოყოფილია ღობით. ი--- გა-----ას სახელზე მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, კომლის საკუთრების ოდენობის ფარგლებში, დარეგისტრირებული აქვს საკარმიდამო ნაკვეთის გარეთ არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ნაწილი ზედდებაშია თე----- ჯღ-----ას მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

3.2.9. ადგილზე დათვალიერებით ასევე დადგინდა, რომ ი--- გა-----ას რეგისტრირებულ ნაკვეთებს შორის არის მიწის ნაკვეთი, რომელიც უშუალოდ მის საკარმიდამო ნაკვეთზეა, თუმცა არ აქვს დარეგისტრირებული,

აღნიშნული გარემოებები დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 მაისის №8-----06, 2015 წლის 15 ოქტომბრის №8-----03, 2015 წლის 17 ნოემბრის №8-----04

გადაწყვეტილებები;

-მხარეთა განმარტებები;

-მოწმეთა ჩვენებები;

-ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 23-ე და 32-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-5, მე-60¹, 96-ე, 97-ე მუხლები; "საჯარო რეესტრის შესახებ" კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქცია;

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“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიულ-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 სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

კანონის მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 მაისის ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 4--0--3--2--.) ი--- გა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, №8-----06, გადაწყვეტილება, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

იმავე კოდექსის (სზაკ) 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების 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.

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

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა რამდენად იქნა დაცული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტების გამოცემისას ამ სფეროში მოქმედი, ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ზედდების ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი,

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის", ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებით ი--- გა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

განხორციელდა ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 4--0--3--2--.).

ასევე დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში ი--- გა-----ას მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვითაც ვე---ა გა-----ას კომლს, გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით საკუთრებაში ერიცხება 1.09 ჰა მიწის ნაკვეთი, ასევე წარადგინა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით ი--- გა-----ამ მიიღო ვე---ა გა-----ას სამკვიდრო.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

ი--- გა-----ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, მართალია, წარმოადგენდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დადგენილ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტს და ფორმალურად იძლეოდა რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ყოველმხრივ, სრულყოფილად და ობიექტურად გამოკვლევის გარეშე, რამაც გამოიწვია საკითხის ცალმხრივად გადაწყვეტა. ადმინისტრაციულ ორგანოს რეგისტრაციის განხორციელებამდე, ევალუბოდა გამოეკვლია, ხომ არ არსებობდნენ დაინტერესებული პირები, რომლებსაც შესაძლოა პრეტენზია ქონოდათ აღნიშნულ ნაკვეთზე, არ მოუწვევია და არ ჩაურთავს ისინი ადმინისტრაციულ წარმოებაში, არ მოუსმენია მათი პოზიცია იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომელიც აუარესებდა მის სამართლებრივ მდგომარეობას, გამოეხატა საკუთარი მოსაზრება, წარედგინა მტკიცებულებები, წამოეჭრა ისეთი არგუმენტები, რომელიც გავლენას მოახდენდა გადაწყვეტილებაზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი--- გა-----ას სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლით მოსარჩელის თე----- ჯღ-----ას ფაქტობრივ მფლობელობაშია, შესაბამისად, მისი პრეტენზია ამ ნაკვეთთან დაკავშირებით არ არის საფუძველსმოკლებული. ასევე მნიშვნელოვანია ის ფაქტობრივი დადგენილი გარემოებაც, რომ ი--- გა-----ას რეგისტრაციის გარეშე აქვს დატოვებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისსავე სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთებს შორის, უშუალოდ მის საკარმიდამო ნაკვეთზე, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ ი--- გა-----ამ საკომლო ჩანაწერების მიხედვით კომლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ოდენობის ფარგლებში, დაირეგისტრირა საკარმიდამო ნაკვეთის გარეთ არსებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო ის ნაკვეთი, რაც საკომლო ჩანაწერების მიხედვით რეალურად მას ეკუთვნოდა, დატოვა რეგისტრაციის გარეშე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოებები ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საჭიროებდა გამოკვლევას და გადაწყვეტილების მიღებას ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობამ გამოიწვია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა, რომელიც მიმართულია ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულებისაკენ. საქმიანობის ამ პროცესში აუცილებელია მთელი რიგი ნორმების დაცვა, რომლებიც თავმოყრილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავში და მოქმედებს ადმინისტრაციული წარმოების ყველა სახისათვის. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის კანონიერების ერთ-ერთი საფუძველი არის ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, 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 (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები). ამასთან, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის მიზნით ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული მხარის მონაწილეობა და მისცეს საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლი).

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის აღნიშნული მოთხოვნები და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა, დაინტერესებული პირის მოსაზრების მოსმენა, რომ მხარეს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას მიეცეს შესაძლებლობა გამოხატოს თავისი დამოკიდებულება მისაღები აქტის მიმართ, ჩამოაყალიბოს თავისი პოზიცია, და თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება და საკითხის ცალმხრივად გადაწყვეტა. იგივე პრინციპებია გამყარებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებში, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული ყველა გარემოება, რის გამოკვლევასაც და მის შესაბამისად გადაწყვეტილების მიღებას ვალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ სფეროში მოქმედი კანონმდებლობა. კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო, სანამ ი--- გა-----ას განაცხადზე მიიღებდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას, ვალდებული იყო დაედგინა დაინტერესებული პირის/პირების ვინაობა, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაება იგი, მოესმინა მისი პოზიცია მისაღებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით და ორივე მხარის პოზიციის გათვალისწინებით მიეღო გადაწყვეტილება. აღნიშნული ვალდებულება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესრულებული არ ყოფილა, რამაც გამოიწვია საკითხის ცალმხრივად გადაწყვეტა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის 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 სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების

თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასმართლო მიიჩნევს, რომ იმ გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, რაზეც სასამართლომ ზემოთ იმსჯელა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიიღებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. კერძოდ, დაინტერესებულ პირად თე-
--- ჯღ-----ას მოწვევის და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილეობის შემთხვევაში, მხოლოდ ი--- გა-----ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანო ვერ მიიღებდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღნიშნულის გამოკვლევა გამორიცხავდა ი--- გა-----ას საკუთრების უფლებას სადავო ქონებაზე.

ამდენად, სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება არ შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი-100 ლარი, რაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს სოლიდარულად. მოპასუხეებს ასევე სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯის (ადვოკატის მომსახურების) ნაწილი -40 ლარი (დავის საგნის ღირებულების 1%).

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. თე----- ჯღ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1.ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" მ-----
---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 მაისის ი--- გა-----ას რეგისტრაციის
შესახებ №8-----06 გადაწყვეტილება ქ. მა-----ის ქუჩაზე მდებარე,
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 4--0--3--
2--.) ზედდების 2570 კვ/მ ნაწილში.

2. დაეკისროთ მოპასუხეებს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და ი--- გა-----ას
(პ/ნ 29-----)სოლიდარულად მოსარჩელის თე----- ჯღ-----ას სასარგებლოდ ამ
უკანასკნელის მიერ გაწეული ხარჯის (სახელმწიფო ბაჟის და ადვოკატის
მომსახურების)-140 ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.
ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით
(მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების
მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია