



საქმე 3/287-17

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

07.12.2018 წ.

ქ. მცხეთა

შესავალი ნაწილი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე კობა გოცირიძე

სხდომის მდივანი ნინო ჯანხოთელი

მოსარჩელე - რ-----

წარმომადგენლები - ვ-----, შავლეგო ჯამასპიშვილი

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #88201648704-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის №63363 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის

დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა **რ-----ს** სახელით წარდგენილი 2016 წლის 02 აგვისტოს №882016487041 განაცხადის საფუძველზე განახორციელოს უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთი (მდებარე რაიონი ყაზბეგი სოფ. კობი ს/კ 74.05.01.0--. საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე. **(იხ.დაზუსტებული სარჩელი 20.02.18 წლის. იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 16 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი)**

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარმომადგენელი არ ეთანხმება დაზუსტებული სარჩელის მოთხოვნებს და განმარტა, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. **(იხ.2018 წლის 16 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი)**

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2016 წლის 02 აგვისტოს რ-----ს წარმომადგენელმა ვ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და №882016487041 სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა ყაზბეგის რაიონის სოფელ კობში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 74.05.01.0--) სახელმწიფო პროექტის უფების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთვოდა №882015337349 სარეგისტრაციო განცხადებას. №882016487041 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016487041-03 (07.08.2016), №882016487041-07 (21.10.2016), №882016487041-11 (24.11.2016) №882016487041-13 (10.05.2017) №882016487041-15 (18.05.2017), №882016487041-17 (19.05.2017) და №882016487041-19 (13.06.2017). გადაწყვეტილებები. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016487041-22 (06.07.2017) გადაწყვეტილება რომლითაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადად განისაზღვრა 1 თვე. 2017 წლის 25 დეკემბერს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016487041-24 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი დოკუმენტაციით და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდებოდა, რომ დაინტერესებული პირი **რ----- (პასპორტის ნომერი 64N3761126) იყო უცხოელი. შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ;საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლის ;ი; ქვეპუნქტის თანახმად საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციის კანონის ამოქმედებამდე.**

მტკიცებულება; იხ. სარჩელი მხარის ახსნა-განმარტება.

3.2. ზემოაღნიშნული 2017 წლის 25 დეკემბრის №882016487041-24 გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრებული იქნა 2017 წლის 26 დეკემბერს (საჩივრის №724419/17) და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის №63363 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე საჩივრის ავტორს ეთქვა უარი. იმ მოტივით, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს კანონის **(დოკუმენტის ნომერი: 1049-III; გამოქვეყნების თარიღი: 22.06.2017)** თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება

მტკიცებულება იხ. 2018 წლის 06 თებერვლის №63363 გადაწყვეტილება.

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზედაც ის ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ **სარჩელი უნდა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური 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. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

7.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათელია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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.

7.3. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

7.4. „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, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვის ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი

ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

7.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით 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 სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

7.6. განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებით დადგენილია შემდეგი; 2016 წლის 02 აგვისტოს რ-----ს წარმომადგენელმა ვ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და №882016487041 სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა ყაზბეგის რაიონის სოფელ კობში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 74.05.01.0--) სახელმწიფო პროექტის უფების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთვოდა #882015337349 სარეგისტრაციო განცხადებას. №882016487041 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016487041-03 (07.08.2016), №882016487041-07 (21.10.2016), №882016487041-11 (24.11.2016) №882016487041-13 (10.05.2017) №882016487041-15 (18.05.2017), №882016487041-17 (19.05.2017) და №882016487041-19 (13.06.2017). გადაწყვეტილებები. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016487041-22 (06.07.2017) გადაწყვეტილება რომლითაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადად განისაზღვრა 1 თვე. 2017 წლის 25 დეკემბერს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული

რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016487041-24 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი დოკუმენტაციით და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდებოდა, რომ დაინტერესებული პირი **რ----- (პასპორტის ნომერი 64N3761126) იყო უცხოელი. შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ;საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლის ;ი; ქვეპუნქტის თანახმად საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციის კანონის ამოქმედებამდე.**

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ: უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს **კანონის (დოკუმენტის ნომერი: 1049-III; გამოქვეყნების თარიღი: 22.06.2017) თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება. კანონში შესული ცვლილების შესაბამისად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეეზღუდათ: უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირსა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.**

„საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამდენად, ვინაიდან არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, კერძოდ, შეჩერებული იყო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება და უცხოელს (უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს), ასევე, მის მიერ საქართველოში, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე, შეეზღუდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და კანონმდებლობის მოთხოვნათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2017 წლის 25 დეკემბრის №882016487041-17 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე.

7.7. ზემოაღნიშნული 2017 წლის 25 დეკემბრის №882016487041-24 გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრებული იქნა 2017 წლის 26 დეკემბერს (საჩივრის №724419/17) და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 თებერვლის №63363 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე საჩივრის ავტორს ეთქვა უარი. იმ მოტივით, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს კანონის (დოკუმენტის ნომერი: 1049-III; გამოქვეყნების თარიღი: 22.06.2017) თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ **ქვეპუნქტის მოქმედება.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს

კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

ამავე კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მე-60¹ მუხლიდან გამომდინარე კი, გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო 53-ე 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.

საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტი განმარტავს სარეგისტრაციო დოკუმენტის ცნებას - სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მიზნებისათვის, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს ცვლილების რეგისტრაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“, „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს კანონის (დოკუმენტის ნომერი: 1049-III; გამოქვეყნების თარიღი: 22.06.2017) თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული 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.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით, არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, კერძოდ, შეჩერებულია **„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება და უცხოელს (საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს), ასევე, მის მიერ საქართველოში, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე, შეეზღუდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს და სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე.**

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ შესრულებულ იქნა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სადაო გადაწყვეტილებები კანონიერია და, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი

საფუძვლები.

7.8. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილისა მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლის შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, ხოლო **1.3.** სასარჩელო მოთხოვნა კი წარმოადგენს ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნების თანმდევ შედეგს, რომლის დაკმაყოფილებაც შესაძლებელი იქნებოდა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებში.

8. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების 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. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო

მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი;

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა;

- 1. რ-----ს** სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.** მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
- 3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. 7ა) მცხეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ. №17) 14 დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე

კობა გოცირიძე