



საქმე № 150310018002604916
3/35-18

gadawyvetileba
saqarTvelos saxeliT

14 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. ახალქალაქი

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ არარატ ესოიან
სხდომის მდივანი _ ეთერ მაღრაძე

მოსარჩელე: ი--- ტ-----ი;

წარმომადგენელი: ბ----- ზ-----ე;

მოპასუხეები: 1) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, 2) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი: ივანე ათუნაშვილი;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება ქმედების განხორციელებაზე;

განხილვის ფორმა: ღია სასამართლო სხდომა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურის 2018 წლის 10 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება

და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილება და დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----
-----ი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

მოსარჩელის განმარტებით, მან მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურს და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----ი, მიუხედავად იმისა, რომ წარდგენილი ჰქონდა უფლების დამდგენი დოკუმენტები სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა საქმის წარმოება, რადგან მათი განმარტებით არ ჰქონდა წარმოდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამიტომ საქმე გადაიგზავნა მერიის კომისიაში, საკუთრების აღიარების მიზნით, საიდანაც მოვიდა უარი, რის გამოც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. მოსარჩელის მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება დადგენილი წესით გასაჩივრებულ იქნა ზემდგომ ორგანოში, სადაც ასევე მიღებულ იქნა უკანონო უარი.

მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა რეალურად არ შეაფასა მის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, მას წარდგენილი ჰქონდა არაერთი საარქივო დოკუმენტი, რომელიც პირდაპირ ამტკიცებს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი თავის დროზე გადაეცა მართლზომიერ მფლობელობაში, რადგან იმ პერიოდში არ არსებობდა საკუთრების უფლება, მიწის რეფორმის პერიოდში კი აღნიშნული კატეგორიის მიწები გადავიდა მფლობელთა საკუთრებაში. მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა პროექტი, აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 05 დეკემბრის N247 გადაწყვეტილება, სადაც წერია, რომ მოსარჩელეს ქ. ახალქალაქში ა-----ში გამოეყო მიწის ნაკვეთი ავტოფარეხის ასაშენებლად. გარდა ამისა საქმეში მერიის მიერ წარდგენილ იქნა წერილი და შესაბამისი ოქმი, რომლითაც ასევე უტყუარად დასტურდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი იდენტურია მისთვის თავის დროზე გამოყოფილ მიწის ნაკვეთთან. არც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა და არც მოსარჩელის საჩივრის შემდეგ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულყოფილად არ განიხილეს მოსარჩელის მოყვანილი გარემოებები და რეგისტრაციაზე უარი უთხრეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ ცნეს, ვინაიდან უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე და არ არსებობს ტერიტორიული სამსახური/სააგენტოს დავალდებულების სამართლებრივი საფუძვლები.

3. დადგენილი მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. მოსარჩელემ 2018 წლის 02 აპრილს მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურს და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----ი.

სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 10 აპრილს შეაჩერა საქმის წარმოება, იმ მოტივით, რომ მოსარჩელეს არ ჰქონდა წარდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. რაზედაც 2018 წლის 20 აპრილს მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიისაგან არის მიღებული პასუხი, რომ მოსარჩელეს გააჩნია ყველა საბუთი და არ წარმოიშობა აღიარების საკითხი.

მიუხედავად ამისა, 2018 წლის 03 მაისს სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელის განცხადება გადაუგზავნა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიას საკუთრების აღიარების მიზნით. აღნიშნულზე ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიამ 04.07.2018 წელს სარეგისტრაციო სამსახურს უპასუხა, რომ მოსარჩელის განცხადება არ იქნა განხილული, ვინაიდან 2018 წლის 7 მარტის N32 განკარგულებით მოსარჩელეს უკვე უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ამის შემდეგ 10.07.18 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- მოსარჩელის 2018 წლის 02 აპრილის განცხადება სარეგისტრაციო წარმოების N8----- (ს.ფ. 77-81);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 108);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (N8-----, 10.07.18 წ). (ს.ფ. 28, 111);
- მოსარჩელის 2018 20 აპრილის განცხადება (ს.ფ. 83);
- ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიის 04.07.2018 წ. N 3362/13 წერილი (ს.ფ. 116);

3.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილებით ი--- ტ-----ს უარი ეთქვა 2018 წლის 12 ივლისის N399215/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 19-25);

3.3. მოპასუხეების წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მოსარჩელე თანახმა იყო განცხადება გადაეგზავნათ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიაში საკუთრების აღიარების მიზნით (აღიარების კომისიას).

მართალია მოსარჩელის 2018 წლის 20 აპრილის განცხადებაში მითითებულია - „თანახმა ვარ დოკუმენტაცია გადაეგზავნოს აღიარების კომისიას“. თუმცა მსგავსი მითითება არის 02.04.18. წლის, ასევე საქმეში არსებული 20.09.2016 წლის და 01.02.2017 წლის განცხადებებში, მითითებულ განცხადებებში ასევე მითითებულია მედიაციის თაობაზეც, ანუ აღნიშნული „თანხმობა“ და მედიაციის შესახებ მითითებები შაბლონის სახით თავიდან ფიგურირებენ სარეგისტრაციო წარმოების განცხადებებში.

გარდა ამისა, 2018 წლის 20 აპრილს მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიისაგან არის მიღებული პასუხი, რომ მოსარჩელეს გააჩნია ყველა საბუთი და არ წარმოიშობა აღიარების საკითხი.

შესაბამისად, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხეების წარმომადგენლის პოზიციას, რომ მოსარჩელის ნებით მოხდა განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა.

აქედან გამომდინარე ვერ იქნა დადგენილი ის გარემოება, რომ მოსარჩელის განცხადება აღიარების კომისიას გადაეგზავნა მოსარჩელის თანხმობით/სურვილით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

- მოსარჩელის 2018 20 აპრილის განცხადება (ს.ფ. 83);
- აღნიშნული განცხადებები (ს.ფ. 85, 118).

3.4. განცხადების მუნიციპალიტეტიდან დაბრუნების შემდეგ მხოლოდ მუნიციპალიტეტის 04.07.2018 წლის N 3362/13 წერილის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურმა 10.07.18 წელს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

აღნიშნული წერილის თანახმად, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2018 წლის 7 მარტის N32 განკარგულებით უკვე უარი უთხრა მოსარჩელეს საკუთრების ულების აღიარებაზე. ამასთან 2018 წლის 20 აპრილს მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიისაგან არის მიღებული პასუხი, რომ მოსარჩელეს გააჩნია ყველა საბუთი და არ წარმოიშობა აღიარების საკითხი.

მიუხედავად აღნიშნულისა ორგანოს მიერ არ იყო მოწვეული განმცხადებელი და მოსმენილი მისი განმარტება.

გარდა ამისა სასამართლოში წარმოდგენილი ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 5 მარტის N 4 ოქმიდან ირკვევა, რომ ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიამ უძრავ ნივთის საკუთრების აღიარებაზე უარი თქვა იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებული არ არის. რითაც დასტურდება მოსარჩელის 2018 წლის 20 აპრილის განცხადების მოტივაცია.

შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო ორგანომ და მისმა ზემდგომმა ორგანომ საჩივრის განხილვისას, 2018 წლის 7 მარტის მუნიციპალიტეტის უძრავ ნივთის საკუთრების აღიარებაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილების არსი და საფუძველი არ შეისწავლა, არ იყო მოწვეული განმცხადებელი და მოსმენილი მისი განმარტება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- აღნიშნული N 3362/13 წერილი (ს.ფ. 116);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (N8-----, 10.07.18 წ). (ს.ფ. 28, 111);
- მოსარჩელის 2018 20 აპრილის განცხადება (ს.ფ. 83);
- მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 5 მარტის N 4 ოქმი (ს.ფ. 176).

3.5. მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა ახალქალაქის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 05 დეკემბრის N247 გადაწყვეტილება, რომლის ფაბულაში მითითებულია, რომ ი--- ტ-----ი ითხოვს მას გამოეყოს ადგილი ავტოფარეხის და სახელოსნოს

მშენებლობისათვის, ამასთან მითითებულია, რომ შემოწმების შედეგად დადგინდა, რომ საცხოვრებელი სახლის გვერდით ამავე ქუჩაზე არსებობს მიწის ნაკვეთი ავტოფარეხის ასაშენებლად; ასევე მითითებულია, რომ ავტოფარეხის მშენებლობის საკითხი შეთანხმებულია რაიონის არქიტექტორთან; და საბოლოოდ გადაწყვიტა: მოსარჩელეს ნება დაერთოს ქ. ახალქალაქში აღმაშენებლის ქუჩა მე-2 შესახვევში, საცხოვრებელი სახლის გვერდით ააშენოს ავტოფარეხი და სახელოსნო.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული დოკუმენტის ნამდვილობა სადავო არ არის.

მოპასუხეების წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ აღნიშნული N248 გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთი არ იყო გამოყოფილი, შესაბამისად აღნიშნული გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის უფლებადამდგენ დოკუმენტს.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას, რომ აღნიშნული N248 გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთი არ იყო გამოყოფილი, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მოსარჩელეს გამოყო მიწის ნაკვეთი, რადგან სხვაგვარად შეუძლებელი იყო ავტოფარეხის მშენებლობა. მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა ასევე დასტურდება მშენებლობის პროექტით (მათ შორის გენ. გეგმით) (ს.ფ. 30-36), რომელიც დადასტურებული იყო ახალქალაქის რაიონის აღმასკომის თავმჯდომარის მიერ. აღნიშნული პროექტი მოსარჩელის მიერ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იყო საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში.

შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ახალქალაქის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 05 დეკემბრის N247 გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ი--- ტ-----ს ქ. ახალქალაქში აღმაშენებლის ქუჩა მე-2 შესახვევში, საცხოვრებელი სახლის გვერდით ნამდვილად გამოეყო მიწის ნაკვეთი - 45 კვმ. ფართით და ნება დაერთო ავტოფარეხის ასაშენებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- ახალქალაქის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 05 დეკემბრის N247 გადაწყვეტილება (ს.ფ.16-18, 181-183);
- მშენებლობის პროექტი თავისი გენ. გეგმით (ს.ფ. 87-91, 30-37, 98-103).

3.6. ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 თებერვლის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N164 ოქმით დასტურდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი (ქ. ახალქალაქში აღმაშენებლის ქუჩა მე-2 შესახვევში, საცხოვრებელი სახლის გვერდით) იდენტურია მოსარჩელისათვის

თავის დროზე გამოყოფილ მიწის ნაკვეთთან. აღნიშნული ოქმიც მოსარჩელის მიერ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იყო საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში.

აღნიშნული გარემოება მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა სადავო არ გახადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- მითითებული N164 ოქმი (ს.ფ. 26-27, 155-157);
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 37-39, 91-93, 158-160);

სამოტივაციო ნაწილი

4. სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საქმეში არსებული მტკიცებულებების გამოკვლევის, საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის და გაანალიზების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. კერძოდ :

1.1. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 10 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება;

1.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს მოსარჩელის ი--- ტ-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----ი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტების მიხედვით: ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებს 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 სამართლებრივი შედეგი მოჰყვეს; აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს;

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

2. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურის 2018 წლის 10 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილება საჩივარზე უარის შესახებ. ანუ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზეა.

მოსარჩელე ასევე ითხოვს - დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----ი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნას, ვინაიდან

როგორც ზემოთ აღინიშნა - საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, 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; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს; თუ კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის მიღებიდან ერთი თვის ვადაში.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი სახეზეა, არც სადავო არის, ამასთან არ არის გაშვებული გასაჩივრების ვადა.

6.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელის დასაბუთებულობა უნდა შემოწმდეს სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებათა და სამართლებრივ ნორმების შესაბამისად.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა;

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი განსაზღვრულია ამავე კანონის მე-7 მუხლით, რომლის თანახმად, 1. სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – 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;

გ) თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან

არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ამავე კანონის 4¹-ე მუხლის შესაბამისად, 1. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. 2. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

6.4. კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული მთავარი გარემოება მასზედ, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელს და გასაჩივრებული აქტებით ხელყოფილ იქნა მოსარჩელის როგორც მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების აღიარების უფლება, ემყარება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლს, რომლის 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.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ ორგანომ არასათანადოდ გამოიკვლია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად შეეფასა მოსარჩელე არამართლზომიერ მფლობელად, რა დროსაც

ნათლად ირკვევა, რომ მოსარჩელე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელია (იხ.3.5.). ამასთან, ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 თებერვლის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N164 ოქმით დასტურდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი (ქ. ახალქალაქში ა-----ში, საცხოვრებელი სახლის გვერდით) იდენტურია მოსარჩელისათვის თავის დროზე გამოყოფილ მიწის ნაკვეთთან (იხ.3.6.).

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას, რომ ახალქალაქის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 05 დეკემბრის N247 გადაწყვეტილება, გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთი არ იყო გამოყოფილი, შესაბამისად არ წარმოადგენს მართლობიერი მფლობელობის უფლებადამდგენ დოკუმენტს. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ახალქალაქის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 05 დეკემბრის N247 გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ი--- ტ-----ს ქ. ახალქალაქში აღმაშენებლის ქუჩა მე-2 შესახვევში, საცხოვრებელი სახლის გვერდით ნამდვილად გამოეყო მიწის ნაკვეთი - 45 კვმ. ფართით და ნება დაერთო ავტოფარეხის ასაშენებლად (იხ.3.5.); შესაბამისად, სწორედ ეს გადაწყვეტილება წარმოადგენს მართლობიერი მფლობელობის უფლებადამდგენ დოკუმენტს, გათვალისწინებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონისა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონით.

ასევე სარეგისტრაციო ორგანომ და მისმა ზემდგომმა ორგანომ საჩივრის განხილვისას, 2018 წლის 7 მარტის მუნიციპალიტეტის უძრავ ნივთის საკუთრების აღიარებაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილების არსი და საფუძველი არ შეისწავლა, არ იყო მოწვეული განმცხადებელი და მოსმენილი მისი განმარტება (იხ.3.4.).

რის შედეგად სარეგისტრაციო ორგანოს ნაცვლად იმისა, რომ თვითონ განეხორციელებინა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების პროცედურა (ფორმალური წარმოება) ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის შესაბამისად, დოკუმენტაცია გადააგზავნა მერიაში - აღიარების კომისიას.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ მართლობიერი მფლობელობის გარემოების სათანადო გამოკვლევის და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

აღიარების სწორი პროცედურის (ფორმალური წარმოების) ჩატარების შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამისად სასამართლო მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგებიან კანონს და დარღვეულია მათი გამოტანის წესი, შესაბამისად ბათილი არიან.

6.6. ვინაიდან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები ბათილი არიან, ამასთან დადგენილია, რომ მოსარჩელე ქ. ახალქალაქში ა-----ში, საცხოვრებელი სახლის გვერდით, 45 კვმ. ფართის მართლზომიერი მფლობელია, შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა აღიაროს მოსარჩელის საკუთრების უფლება აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე.

აქედან გამომდინარე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს მოსარჩელის ი--- ტ-----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----ი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად;

7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, ამასთან დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასათანადოდ იყო გამოკვლეული გარემოებები, შესაბამისად მოპასუხეებს მოსარჩელის

სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 100 ლარის გადახდა.

სარზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-3, მე-10, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი--- ტ-----ის (3/6 0-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 10 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება;

1.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალოს მოსარჩელის ი--- ტ-----ის (3/6 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი ა-----ი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად;

2. მოპასუხეებს მოსარჩელე ი--- ტ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

არარატ ესოიან