

საქმე № 1-----

საქმე №3/38-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი:

24 იანვარი, 2019 წელი

ქ.

თეთრიწყარო

**თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ბადრი ნიპარიშვილი**

სხდომის მდივანი - რუსუდან გურჩიანი

მოსარჩელები - ნი-----ი

წარმომადგენლები - ირ-----ე, მა-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - კა-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. საჩელი:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივნისის #8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

1.1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის #2----- გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა და თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯო-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით - 2----- კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 8-----, ნი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

1.2. სარჩელის საფუძველი:

ნი-----მა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს საკუთრებუს უფლების რეგისტრაცია თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯო-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით - 2----- კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 8-----. წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირი ალ-----ი უცხოელია, ხოლო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შეჩერებულია ამ კანონის იმ დანაწესის მოქმედება, რომელიც შესაძლებელს ხდის უცხოელზე ამგვარი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას. ასევე აღინიშნა, რომ მას შემდეგ, რაც წარდგენილი იქნება რო-----ის სამკვიდრო მოწმობა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მეშვეობით დადგინდება მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, გარდა ამისა წარსადგენი იქნება იურიდიული ფაქტის დადგენის შესახებ გადაწყვეტილება რო-----ის იდენტურობის შესახებ (იხ. დაზუსტებული სარჩელი - ს.ფ. 70-91).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ვინაიდან არ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, აგრეთვე არ წარდგენილა რო-----ის იდენტურობის დამადასტურებელი მტკიცებულება (იხ. შესაგებელი - ს.ფ. 100-113).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2018 წლის 7 მარტს და 26 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართა ნი-----ის წარმომადგენელმა ირ-----ემ და მოითხოვა თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯო-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით - 2----- კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 8-----, ნი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადებები - იხ. ს.ფ. 168-177.

3.1.2. თეთრიწყაროს რაიონის სოფელ ჯო-----ში მდებარე უძრავი ქონება - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართით - 2----- კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 8----- ეკუთვნის ნო-----ს, მის. სოფელი ს----- . რო-----ი, დაბადებული 19-----, პ/ნ 0----- გარდაიცვალა 2-----ს. იგი ქორწინებაში იყო ლი-----თან. მათი შვილები არიან და-----ი დაბადებული 1-----ს (პ/ნ 0-----), ნი-----ი დაბადებული 1-----ს (პ/ნ 0-----), ნო-----ი დაბადებული 1-----ს (პ/ნ 0-----) და ალ-----ი დაბადებული 1-----ს, საფრანგეთის მოქალაქის პასპორტი #0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა - იხ. ს.ფ. 23-24;
- გარდაცვალების მოწმობა - იხ. ს.ფ. 28;
- ქორწინების მოწმობა - იხ. ს.ფ. 29;
- დაბადებისა და პირადობის მოწმობები - იხ. ს.ფ. 30-35;
- სამკვიდრო მოწმობა #1----- - იხ. ს.ფ. 288-292.

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 2 მაისს მიიღო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება და გამოითხოვა კომლის შესახებ ინფორმაცია, რომლის თანახმად, რუსთავის არქივში დაცულ თეთრიწყაროს რაიონის ჯო-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ ს-----ს 1983-1985 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია რო-----ი, რომელსაც პირად საკუთრებად ერიცხება 174,6 კვ.მ. საერთო სარგებლობის ფართი, მათ შორის 86,6 კვ.მ. საცხოვრებელი და 1 ჰა მიწის ფართობი. ასევე გამოთხოვილ იქნა სერვისების

განვითარების სააგენტოდან ინფორმაცია თეთრიწყაროს რაიონში რეგისტრირებულ ნო-----ის შესახებ და დადგინდა, რომ ასეთი პიროვნება მართლაც არსებობს, რომლის პირადი ნომერია 2-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმდინარეობის გადაწყვეტილება #8----- - იხ. ს.ფ. 213;
- საარქივო ცნობა დანართით - იხ. ს.ფ. 216-218;
- მიმდინარეობის გადაწყვეტილება #8----- - იხ. ს.ფ. 225;
- სერვისების განვითარების სააგენტოს წერილი - იხ. ს.ფ. 227.

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივნისის #8-----

- გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებული პირი ალ-----ი, პასპორტის #0----- უცხოელია, ხოლო „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე 2017 წლის 16 ივნისის კანონით შეჩერებულია ამგვარი კატეგორიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმდინარეობის გადაწყვეტილება #8----- - იხ. ს.ფ. 228-230;

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივნისის #8-----

- გადაწყვეტილებაზე საჩივარი არ დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის #2----- გადაწყვეტილებით, რომლის მთავარი საფუძველი უცხოელებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის შეჩერებაა აღნიშნული, ხოლო 2017 წლის 1 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობა არ ვრცელდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჩივარი - იხ. ს.ფ. 246-251;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის #2----- გადაწყვეტილება - იხ. ს.ფ. 253-258;
- სამკვიდრო მოწმობა - იხ. ს.ფ. 288-292.

3.1.6. 2014 წლის 22 ოქტომბრის #1----- სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ლი-----ი არის რო-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე მთელ ქონებაზე, რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს იგი, ხოლო 2017 წლის 1 დეკემბრის

#1----- სამკვდრო მოწმობის მიხედვით, ნი-----თ და ალ-----ები არიან ლი-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეები ამ უკანასკნელის მთელ ქონებაზე, ხოლო ეს მოწმობა არ მოქმედებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. სამკვიდრო ქონება შეფასებულია 20000 ლარად, თითოეული წილი შეფასებულია 5000 ლარად. 2018 წლის 6 ივლისს ამ სამკვიდრო მოწმობაში ნოტარიუსის მიერ შეტანილია ჩამატება, კერძოდ, მითითება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სამკვიდრო მოწმობის შეზღუდვის შესახებ ვრცელდება მხოლოდ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა #1----- - იხ. ს.ფ. 284-287;
- სამკვიდრო მოწმობა #1----- - იხ. ს.ფ. 288-292.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოება:

მოსარჩელის განცხადებით რო-----ი ერთი და იგივე პიროვნებაა და ნო-----ი რო-----ის ალერსობითი სახელია.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი დასკვნა:

საქმის მასალების გაცნობის, მხარის ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცლის, 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 ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტები და მიმართვები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა

დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამ კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

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.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ უცხოელებზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის პროცესი შეჩერებულია და, შესაბამისად, აღნიშნული გავლენას ახდენს საქართველოს მოქალაქეებზეც.

6.3. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ იქნა სათანადოდ შესწავლილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელი გარემოებები, კერძოდ, როგორც სასამართლომ საქმის განხილვისას გაარკვია 2017 წლის 1 დეკემბრის #1----- სამკვიდრო მოწმობაში 2018 წლის 6 ივლისს ნოტარიუსის მიერ შეტანილია ჩამატება, კერძოდ, მითითება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სამკვიდრო მოწმობის შეზღუდვის შესახებ ვრცელდება მხოლოდ უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე. შესაბამისად, სააგენტოს კატეგორიული მითითება ასეთის შეუძლებლობის შესახებ, ყოველგვარი დაშვების გარეშე არ შეესაბამებოდა იმ ქმედებას, როგორსაც უნდა იჩენდნენ საჯარო დაწესებულებები ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში. 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, მოპასუხეს სრულყოფილად არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შეფასება არ მიუცია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებისთვის (**სამკვიდრო მოწმობის პირველადი ვერსიის არსებობის შემთხვევაში, რამდენად ობიექტურად შეუძლებელი იყო განმცხადებელთა მოთხოვნის რეალურობა**) და არ მოუპოვებია დამატებითი მტკიცებულებები.

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“.

იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ სამკვიდრო მოწმობას, არ გაითვალისწინა, რომ განმცხადებლები საქართველოს მოქალაქეები იყვნენ, ხოლო კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვა მხოლოდ უცხოელ მოქალაქეებზე ვრცელდებოდა.

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 1-ლი 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლით დადგენილია ადმინისტრაციული ორგანოს მოვალეობა სამართლებრივი დახმარების გაწევის თაობაზე. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, განუმარტოს დაინტერესებულ მხარეს მისი უფლებები და მოვალეობები, გააცნოს განცხადების განხილვის წესი, წარმოების სახე და ვადა. აგრეთვე ის მოთხოვნები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს განცხადება ან საჩივარი, მიუთითოს განცხადებაში დაშვებული შეცდომების შესახებ. გარდა აღნიშნულისა, ადმინისტრაციული ორგანო (წარმოდგენილი საჯარო მოსამსახურის სახით) დაინტერესებული პირისათვის სამართლებრივი დახმარების გაწევისას მოქმედებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პრინციპების საფუძველზე - კანონის წინაშე თანასწორობის, უფლებამოსილების კანონის საფუძველზე განხორციელების, საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის, კანონიერი ნდობისა და საქმის

მიუკერძოებლად გადაწყვეტის პრინციპების გათვალისწინებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოთათვის კანონმდებლობით დაწესებული ვალდებულებები წარმოადგენს მათ საჯარო ვალდებულებას და რომლის შესრულების კანონიერი, პატივსადები მოლოდინი გააჩნია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ განუმარტია მოსარჩელესთვის, რომ თუნდაც შესაძლებელი იყო სამკვიდრო მოწმობაში ისეთი ცვლილების შეტანის შესაძლებლობის თაობაზე, რომელიც არ ეწინააღმდეგება კანონს და როგორც საბოლოოდ აღმოჩნდა ამგვარი ცვლილება ნოტარიუსმა შეიტანა და სამკვიდრო მოწმობის შემზღუდველი ნაწილი მხოლოდ ალ-----ზე გაავრცელა და არა ასევე განმცხადებლებზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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. აღნიშნულ კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს 2017 წლის 16 ივნისის კანონით განისაზღვრა, რომ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე უნდა შეჩერდეს ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება. საქართველოს მოქმედი კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის რესურსი, შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფოს, თვითმმართველი ერთეულის, **საქართველოს მოქალაქის** ან საქართველოს მოქალაქეთა გაერთიანების საკუთრებაში. გამონაკლისი შემთხვევები შეიძლება დადგინდეს ორგანული კანონით, რომელიც მიიღება პარლამენტის სრული შემადგენლობის არანაკლებ ორი მესამედის უმრავლესობით. შესაბამისად, ორივე შემთხვევაში, მაშინაც, როდესაც სააგენტო შესაბამის გადაწყვეტილებებს იღებდა და მას შემდეგაც წესი იმის შესახებ, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის უფლება საქართველოს მოქალაქეებს ჰქონდათ არ შეცვლილა და აღნიშნული შეზღუდვა მხოლოდ უცხოელ პირებზე ვრცელდებოდა, ამიტომ სააგენტოს მიერ აშარად არასწორად იქნა გაგებული აღნიშნული შეზღუდვის გავრცელების არეალი და მასში დაუსაბუთებლად საქართველოს მოქალაქეებიც მოექცნენ. ის ფაქტი, რომ ერთი თანამემკვიდრე უცხოეთის მოქალაქეა არ შეიძლება გამხდარიყო

საქართველოს მოქალაქეებზე მათი წილის საკუთრების აღიარების დამაბრკოლებელი გარემოება, რაც ასევე შემდგომში აღინიშნა სამკვიდრო მოწმობის შესწორებულ ვერსიაში.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააგენტოს წარმომადგენლის მოსაზრებას, რომ სამკვიდრო მოწმობაში არ არის განსაზღვრული წილები და აღნიშნულიც წარმომადგენს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას, ვინაიდან ფაქტია, რომ წილები სამკვიდროზე თანაბრადაა განაწილებული და ნოტარიუსი $\frac{1}{4}$ -ს მიუთითებდა თუ აღნიშნული მონაცემის იდეალურად თავსებად სხვა მაჩვენებელს, მაგალითად მოცემულ შემთხვევაში 5000 ლარს, არავითარ განსხვავებას არ იძლევა წილის განსაზღვრის თვალსაზრისით და მოცემულ საქმეში საერთოდ არ წარმომადგენდა სადავო გარემოებას მემკვიდრეების წილები და მათ შორის არც ალ-----ი ხდიდა ამას სადაოდ.

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლების განმარტებას, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-13 პუნქტის შესაბამისად უნდა გადაწყდეს სააღრიცხვო ბარათში დაშვებული შეცდომის ბედი ვინაიდან ნო-----ი რო-----ის ალერსობითი ფორმაა. აღნიშნული პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ შეიძლება გახდეს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – ასოებში უზუსტობა, რომელიც გამოწვეულია მექანიკური შეცდომით, ქართულ ენაზე გადმოტანისას უზუსტობის დაშვებით ან სხვა მიზეზით, სახელის კნინობით-ალერსობითი ფორმა, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, მაგრამ სხვა დანარჩენი მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად. სასამართლო კატეგორიულად გამორიცხავს, რომ ნო-----ი შეიძლება აღქმულ იქნეს იმ ტიპის ალერსობით სახელად, რომელსაც ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტით გადაწყვეტის გამარტივებული წესი აქვს, რადგან როგორც რო-----ი ასევე ნო-----ი სტანდარტული სახელებია და ალერსობით ფორმაში როგორც ერთი, ისე მეორე განსხვავებული ჟღერადობისა და შემადგენლობის იქნებოდა. გარდა ამისა, სასამართლო მოკლებულია სამართლებრივ შესაძლებლობას იმსჯელოს სააღრიცხვო ბარათში ასახული მონაცემების რო-----ისადმი

კუთვნილების ფაქტის დადგენაზე.

საბოლოო ჯამში უნდა ითქვას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოკვლეული მთელი რიგი გარემოებები, რაც, ამ ეტაპზე, გამორიცხავს სასამართლოს მიერ საკითხის ზუსტად გარკვევის შესაძლებლობას. სასამართლო მხოლოდ მაშინ შეძლებს ზემოაღნიშნული საკითხის არსებითად გადაწყვეტას, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო სათანადოდ გამოიკვლევს საქმის გარემოებებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ისიც კი არ გამოუკვლევია სათანადოდ მის მიერ სერვისების განვითარების სააგენტოდან გამოთხოვილ ინფორმაციაში მითითებული ნო-----ი, რომლის პირადი ნომერია 2----- იყო თუ არა ის პირი, რომელიც მოცემულ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებში ფიგურირებს.

სასამართლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების 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 იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნის განხილვა უნდა მოხდეს ყოველმხრივ, ყველა ფაქტობრივი გარემოების შესწავლა, შეფასების შედეგად. მოპოვებული უნდა იქნეს ყველა იმ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება რასაც სასამართლო მიუთითებს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან შეჩერების შესახებ სააგენტოს გადაწყვეტილების ერთადერთი და მთავარი საფუძველი უცხოელებზე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე არსებული შეზღუდვის საკითხი გახდა, ხოლო მოცემულ ეტაპზე ეს შემზღუდველი გარემოება განმცხადებლბთან მიმართებით არ არსებობს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განცხადებაზე ხელახლა მსჯელობისას ასევე უნდა შეაფასოს საქმეზე არსებული მტკიცებულებები და სწორედ აღნიშნულის შედეგად

მიიღოს გადაწყვეტილება, მათ შორის, საადრიცხვო ბარათში არსებულ „უზუსტობაზე“, კინაიდან გასაჩივრებული არცერთი აქტიდან გამომდინარეობს, რომ წარმოების შეჩერების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი აღნიშნული გარემოება იყო, ყველაზე უკიდურეს შემთხვევაში სააგენტო უნდა დაეხმაროს მოქალაქეს სწორად განახორციელოს მისი უფლება, რითაც აღმოიფხვრება რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები; 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.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, 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.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივნისის #8----- და 2018 წლის 22 ივნისის #2----- გადაწყვეტილებები და დაევალოს მოპასუხეს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნი-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

6.5. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების ნაწილში, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად შესაბამისი გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს კომისიის მიერ სწორედ აღნიშნული საკითხის შესწავლას, რაც ამ ეტაპზე გამორიცხავს სასამართლოს მიერ მითითებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე არსებით მსჯელობას.

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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

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. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ირ-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13-ე, 22-ე, 23-ე, 32-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივნისის #8----- და 2018 წლის 22 ივნისის #2----- გადაწყვეტილებები.
3. დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შედეგად კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნი-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.
4. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ირ-----ის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი ბაჟის სანაცვლოდ.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. თეთრიწყარო, კოსტავს ქ. 11) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე:

ბადრი ნიპარიშვილი

