



საქმე №3-347-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22.02.2019 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნ---- თ-----ი სხდომის მდივანი ე---- ო-----,

მოსარჩელე -რ---- ლ-----ე,

წარმომადგენელი ----- მ-----ე,

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე,

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი - ქ----- ქ-----,

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 სექტემბრის №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, რომლითაც განხორციელდება მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----აში მდებარე 2 430კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელის მითითებით, 2018 წლის 26 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა №892----- განცხადებით და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე 2 430კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარდგენილი იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა. რ---- ლ-----ემ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიიღო რეფორმით და მას ეს მიწის ნაკვეთი გადაეცა, როგორც გ-----ის მეფრინველეობის ფაბრიკაში მომუშავე მუშა-მოსამსახურეს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის სახელზე სარეგისტრაციო კოდით 81.07.04.1-- იძებნება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სისტემული რეგისტრაციის ბაზაში და სიებში. მიუხედავად აღნიშნულისა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მიზეზით, რომ თითქოსდა მის მიერ არ იქნა წარდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი და ითხოვა დაინტერესებული პირის თანხმობა დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, რაზედაც მოსარჩელემ თანხმობა არ განაცხადა იმ საფუძველით, რომ ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე გააჩნია სარეგისტრაციო მოწმობა და არ ეთანხმება მითითებულ გადაწყვეტილებას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის ამოწურვის შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. რაც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42---- გადაწყვეტილებით ძალაში დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებით მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ვინაიდან არ არის გახსნილი შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი, რასაც მოსარჩელე არ ეთანხმება, რადგან წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებულია ზონის რეგისტრატორის ხელმოწერითა და ბეჭდით. ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, როგორც სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო გეგმა, წარმოადგენს სარეგისტრაციო ფორმას და იგი გამოყენებული უნდა იქნას როგორც პირველადი, ისე შემდგომი რეგისტრაციისათვის. მოსარჩელის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მოსარჩელის სახელზე გაცემული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე თანდართული საკადასტრო გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის (ს.კ 81.07.04.1--) კონფიგურაცია და მდებარეობა ზუსტად შეესაბამება მოსარჩელის მიერ აზომვით ნახაზით წარდგენილი მიწის

ნაკვეთის კონფიგურაციასა და მდებარეობას. ამასთან მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთი ს.კ. 81.07.04.1-- რ--- ლ-----ის სახელზე იძებნება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სისტემური რეგისტრაციის ბაზაში ე. წ. „ყვითელი ხაზები“ და სიებში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. 2018 წლის 26 ივლისს რ--- ლ-----ის წარმომადგენელმა ქ----- მ-----ემ №892----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- -აში მდებარე 2430 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №892----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადი განცხადება, რწმუნებულება, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (საკადასტრო კოდი: 81.07.04.1--), პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი. 2018 წლის 31 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან 2018 წლის 31 ივლისის №3----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადადო ზემოაღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე. ამასთან, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ვინაიდან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ იყო შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი. 2018 წლის 3 აგვისტოს დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურის №21-02-1/----- წერილი, რაზედაც 2018 წლის 8 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არც მის მიერ იყო წარდგენილი და ვერც სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე იქნა მოძიებული. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ იყო შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი, აქედან გამომდინარე, 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა თანხმობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის

გადაგზავნასთან დაკავშირებით. დაინტერესებული პირის მიერ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა 2018 წლის 20 სექტემბრის №5----/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა 2018 წლის 11 სექტემბრის №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება და ამასთანავე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, რ---- ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე 1500.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (უფლების დამდგენი დოკუმენტი: საარქივო ცნობა №AA2-----05, გაფორმების თარიღი: 29.03.2016, სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივი). შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს უკვე ამოწურული აქვს უფლების დამდგენ დოკუმენტში (საარქივო ცნობაში) ასახული მიწის ფართობი. მოპასუხის წარმომადგენელი ასევე მიუთითებს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (საკადასტრო კოდი: 81.07.04.1--), მაგრამ აღნიშნულ საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი. ასევე დგინდება, რომ №892----- განცხადებაზე მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში არ იქნა წარდგენილი/ვერ იქნა მოძიებული უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული, მოქმედი კანონმდებლობის ფორმითა და წესით შედგენილი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოთხოვნილ იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან თანხმობის წარდგენა, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის შუამდგომლობით მიმართვის თაობაზე. მითითებული და დადგენილი ფაქტების გათვალისწინებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კანონიერად მიიჩნია 2018 წლის 11 სექტემბრის №8-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2018 წლის 8 ოქტომბერს მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

2.1. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირის წარმომადგენელს სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. რ---- ლ-----ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 30 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობით საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი გ----- ა, ს. კ. 81.07.04.1-- დაზუსტებული ფართობი 0,30 ჰექტარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი (ს. ფ. 2-12)

-საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ს. ფ. 17)

3.1.2. 2018 წლის 26 ივლისს რ---- ლ-----ის წარმომადგენელმა ქ----- მ-----ემ №892----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----აში მდებარე 2430 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2004 წლის 30 ივნისს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-განცხადება (ს. ფ. 65-66)

-განცხადების მიღების ბარათი (ს. ფ. 62-63)

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2018 წლის 31 ივლისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8----- 03 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რადგან შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათები არ არის გახსნილი, შესაბამისად ვერ დგინდება რეგისტრაციის ფაქტი. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან 2018 წლის 31 ივლისის №3----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია. დაინტერესებულ პირს დამატებით მოეთხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 31 ივლისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 74)

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 8 აგვისტოს №8-----05 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე იქნა მოძიებული. ამასთან, სარეგისტრაციო მოწმობა არ იქნა მიჩნეული სარეგისტრაციო დოკუმენტად, რადგან შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათები არ არის გახსნილი და ვერ დგინდება რეგისტრაციის ფაქტი. დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად. 2018 წლის 11 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 8 აგვისტოს №8-----05 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 75);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 78);

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი და უძრავი ნივთი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ს. ფ. 80-81);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ს. ფ. 21-25)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე. მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა რატომ არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ამასთან, არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ის გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1--საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით განხილვილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი ვინაიდან აღნიშნული უნდა განხორციელებულიყო სარეგისტრაციო მოწმობის გამცემის და არა მოსარჩელის მიერ.

4.1.2. მოსარჩელის მიერ არ დასაბუთებულა წარდგენილი მიწის (უძრავი ნივთის) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, საჯარო რეესტრში დაცული მიწის ნაკვეთის „ყვითელი ფენა“ ერთობლიობაში რატომ არ წარმოადგენს უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძველს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული და მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე უძრავი ნივთის დარეგისტრირებას ითხოვდა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების

სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 8 აგვისტოს №8-----05 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ დაინტერესებული მხარის მიერ არ იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რაც ასევე ვერც სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე იქნა მოძიებული. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1--საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ იყო შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ უმსჯელია იმ საკითხის შესახებ თუ რატომ არ წარმოადგენს აღნიშნული დოკუმენტი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, არ დაუდგენია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნამდვილი, ზუსტი ადგილმდებარეობა და არ შედარებულა აღნიშნული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან. მიუხედავად იმისა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არსებობს ე. წ. „ყვითელი ფენა“ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია აღნიშნული გარემოებისათვის. ამასთან, გაურკვეველია ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოსარჩელისათვის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დოკუმენტაციის გადასაგზავნად თანხმობის გამოთხოვა იმ პირობებში, როდესაც უძრავ ნივთზე შენობა განთავსებული არ არის და მოსარჩელეს არც მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრების რეგისტრაცია. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო

მოწმობების გაცემის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 სექტემბრის №882-07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი

გადაწყვეტილება.

„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 ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან,

რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ რ---- ლ----- -ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2004 წლის 30 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობით საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი გ-----ა, ს. კ. 81.07.04.1-- , დაზუსტებული ფართობი 0,30 ჰექტარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 31 ივლისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან 2018 წლის 31 ივლისის №3----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია. ამასთან, დაინტერესებულ პირს განემარტა, დამატებით წარადგინოს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2018 წლის 8 აგვისტოს მიიღო №8-----05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არც მის მიერ იყო წარდგენილი და კერც სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე იქნა მოძიებული, ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ იყო შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი, აქედან გამომდინარე, 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა თანხმობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გადაგზავნასთან დაკავშირებით, ხოლო 2018 წლის 11 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

ასევე დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა

ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42--- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი და უძრავი ნივთი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2004 წლის 30 ივნისს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. ამასთან, ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი გახსნილი წარმოადგენს თუ არა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 09 ივლისის №ბს-898-880(კ-12) გადაწყვეტილების შინაარსზე სადაც სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების წარუდგენლობა ობიექტური გარემოებებით განპირობებულად მიიჩნია ხელმოუწერელი და ბეჭდით დაუმოწმებელი დოკუმენტაციის არქივში დაუცველობისას. ის საკითხი, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო მოწმობასთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის სააღრიცხვო ბარათი არ შეიძლება მოსარჩელის პასუხისმგებლობის საგანი გახდეს ვინაიდან, მისი შესრულება დოკუმენტის გამცემ პირს და არა მოსარჩელეს ევალებოდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ 2004 წლის 30 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე. რ---- ლ-----ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, რომლის თანახმად, გარდაბნის

სარეგისტრაციო ზონაში, 81 კოდით, გ-----ის სექტორში, კოდით 07, №04 კვარტალში, №1-- ნაკვეთი 0,30 ჰა ფართობით, ადგილმდებარეობა - გ-----ის თემის საკრებულო, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით გადაცემულია რ---- ლ-----ისათვის.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (რომელიც ძალადაკარგულია 2007 წლის 05 ნოემბრის №4741 კანონით) მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და უნდა გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებინა „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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში თუ არ იარსებობდა „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამავე ბრძანებულების მე-11 და მე-12 პუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის პირველად რეგისტრაციასა და სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (ზ. გეგეჭკორი). **უძრავი ქონების მესაკუთრებს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაეცემოდათ უძრავი ქონების საკუთრების სიგელი დანართის შესაბამისად.**

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მითითებული დანართის შესაბამისად და დასახელებული ბრძანებით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გადაცემული აქვს 0,30 ჰა მიწის ნაკვეთი გარდაბნის რაიონის, სოფელ გ-----ში. ს. კ. 81.07.04.1-- რაც შეეხება აღნიშნულ

საკითხთან მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებას, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა ხარვეზიანი იმ საფუძვლით, რომ ჯერ სააღრიცხვო ბარათი უნდა გახსნილიყო მარეგისტრირებელ ორგანოში და შემდეგ გადასცემოდა მოსარჩელეს მოწმობა სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს ხარვეზით მუშაობა არ შეიძლება მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის 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 მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი **ან სხვა დოკუმენტი;**

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლობიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და

საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) **საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.**

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელსაც დელეგირებული აქვს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია, უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში უმეტესწილად არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი რეკვიზიტები,

მონაცემები. უფრო მეტიც, ხშირ შემთხვევებში შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმაზე, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არის ნამდვილი, მასში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი ნამდვილად გამოეყო მოსარჩელეს. ვინაიდან სახელმწიფომ კანონით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთების მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც პირს გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, თუმცა, ვერ ახდენს მის აღრიცხვას საკუთრებაში. ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა შეაფასოს მასთან წარდგენილი დოკუმენტები მთლიანობაში წარმოშობდა თუ არა მოსარჩელის სახელზე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების და რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე უძრავი ნივთის რეგისტრაციას მოითხოვდა სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, რომელიც ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველს და სადავო მიწის ნაკვეთზე დაცულია ე. წ. „ყვითელი ფენა“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ)

სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ³) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის მიღებისას და არც სასამართლო სხდომაზე არ წარმოდგენილა არც ერთი დასახელებული სამართლებრივი საფუძვლის დამადასტურებელი მტკიცებულება რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდებოდა, მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. ამასთან, სამართლოსათვის გაურკვეველია, მოპასუხემ რატომ მოითხოვა დაინტერესებულ პირის **თანხმობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად**, მაშინ როდესაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ იმყოფება სახლი, შენობა და მოსარჩელეს არც მის მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრება უძრავ ნივთზე. ე. ი. კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმთავითვე ცნობილი იყო მოპასუხისთვის მოსარჩელის განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის სამართლებრივი შედეგები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ 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 ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა რატომ არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ის გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 81.07.04.1-- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი ვინაიდან აღნიშნული არ არის გამოწვეული მოსარჩელის ბრალეული ქმედებით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება, რომ რ--- ლ-----ეს 2004 წლის 30 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაცემული აქვს სადაო ნაკვეთი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2013 წლის 11 აპრილის №ბს-656-642(კ-12) გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ 1996 წლის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.1. მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი სარეგისტრაციო სამსახურში სააღრიცხვო ბარათის მოუძიებლობა, მხარის სახელზე წარმოშობილ საკუთრების უფლების ეჭვქვეშ ვერ დააყენებს, რამდენადაც საქმის მასალებში წარმოდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის

1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად, რომლის მე-11 მუხლით ცალსახად იყო განსაზღვრული, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველად რეგისტრაციას და სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე უზრუნველყოფდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელდა 2004 წლის 30 ივნისს, ხოლო ამ დოკუმენტის კანონიერება მხარეს სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს სასამართლო მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებას სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის თარიღთან (2004 წლის 30 ივნისი) დაკავშირებით.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან დოკუმენტის გარდა. დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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“.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4.

მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი

შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 სექტემბრის №882-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. **სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სასამართლოს მოსაზრებების გათვალისწინებით, მოწმობის გაცემის თარიღთან დაკავშირებით, წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობისა და საჯარო რეესტრში დაცული ე. წ. „ყვითელი ფენა“ ერთობლიობაში შესწავლით უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება წარმოადგენს თუ არა დასახელებული დოკუმენტები უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძველს.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ხელახლა, კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით

მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება სასამართლო მიიჩნევს, რომ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან, მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-10, მე-13, მე-17, მე-19, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. რ---- ლ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2018 წლის 08 ოქტომბრის №42---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 11 სექტემბრის №882-----07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონით დადგენილ ვადაში საქმის ყოველმხრივი განხილვის შემდგომ გამოსცეს

ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, 14 დღის ვადაში, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი