

საქმე № 05031011-002639225

საქმე №3/143-1-წ.



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

07.02.2019 წელი

ქ.ოზურგეთი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ნანა ჯოხაძე

სხდომის მდივანი ლია დარჩია

მოსარჩელე: - და--თ თა---ე;

წარმომადგენელი: - რე--ზ გო-----ე;

მოპასუხე: - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ----ს რეგიონალური ოფისი;

წარმომადგენელი: გი-----ი ქო-----ე;

მესამე პირი: - ლე--ნ თა---ე;

და--ს საგანი: ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201-წლის 16 მარტის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც მოხდა ლე--ნ თა---ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (მდებარე: ლა-----ს რაიონი, სოფელი ნი-----ი ს/კ 2-----);

2. მოპასუხის და მესამე პირის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ----ს რეგიონალური ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის საფუძველზე და არ არსებობს მისი ბათილობის საფუძველი.

2.2. ლე--ნ თა---ემ განმარტა, რომ წინააღმდეგი არ არის მოურიგდეს მოსარჩელეს და თანამესაკუთრედ მასთან ერთად საჯარო რეესტრში მიეთითოს და--თ თა---ე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრა-- ქონების (მდებარე: ლა----ს რაიონი, სოფელი ნი-----ი ს/კ 2-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი: 10000.00 კვ.მ.) მესაკუთრეა ლე--ნ თა---ე.

უფლების და--დასტურებულ დოკუმენტში მითითებულია - საარქივო ცნობა №4-----, დამოწმების თარიღი: 01.09.2017წ.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს/ფ 17; 95);

3.1.2. საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 31 ოქტომბერს გაცემული AA2----- ცნობის თანახმად, ოზ-----ს რეგიონულ არქივში დაცული ლა-----ს რაიონის სოფელ ნი-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით თა--რ კა-----ს ასული თა---ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისგან:

თა---ე თა--რ კა-----ს ასული - კომლის უფროსი.

თა---ე და--თ გრ-----ს ძე - შვილიშვილი.

1996-2000 და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერის მიხედვით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება ლე--ნი გუ-----ს ძე თა---ე.

1986-1995 წლების ჩანაწერებში, ლე--ნი გუ-----ს ძე თა---ე კომლად არ ირიცხება.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საარქივო ცნობა (იხ. ს/ფ 68; 98);

3.1.3. საქართველოს ეროვნული არქივის გუ----ს რეგიონული არქივის 2017 წლის 01 სექტემბრის №4----- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ეცნობა:

„გუ----ს რეგიონულ არქივში დაცული ლა-----ს რაიონის სოფელ ნი-----ის საკრებულოს 1996-2000 და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერების მიხედვით, კომლის უფროსად და ერთად წევრად ირიცხება ლე--ნი გუ-----ს ძე თა---ე.

1996-2000 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით კომლს ერიცხება 1,0 და 1,0 ჰა მიწის ფართობი, თარიღი და საცხოვრებელი სახლის აგების წელი აღნიშნული არ არის.

2001-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერში კომლის ქონებრივი მონაცემები აღნიშნული არ არის.

1986-1995 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებში ლე--ნი გუ-----ს ძე თა---ე ცალკე კომლად (სხვა კომლში წევრად) დაფიქსირებული არ არის.

საკომლო ჩანაწერებს ერთვის ლე--ნი თა---ის (თა--რ გადახაზული) სახელზე რიცხული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №1--ის ასლი.

გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის დოკუმენტები, მიწის განაწილების სიები და 2007 წლის საკომლო წიგნები გუ----ს რეგიონულ არქივში არ ინახება.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეროვნული არქივის გუ----ს რეგიონული არქივის 2017 წლის 01 სექტემბრის №4----- მიმართვა (იხ. ს/ფ 24; 59; 94);

3.1.4. საქართველოს ეროვნული არქივის 201- წლის 1- სექტემბერს გაცემული AA2----- ცნობის თანახმად, გუ----ს რეგიონულ არქივში დაცული ლა-----ს რაიონის სოფელ ნი-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით თა--რ კა-----ს ასული თა---ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისგან:

თა---ე თა--რ კა-----ს ასული - კომლის უფროსი.

თა---ე და--თ გრ-----ს ძე - შვილიშვილი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საარქივო ცნობა (იხ. ს/ფ 22);

3.1.5. საქართველოს ეროვნული არქივის გუ----ს რეგიონული არქივის 201- წლის 27 დეკემბრის №4----- მიმართვით ოზ-----ს რაიონულ სასა--რთლოს ეცნობა:

„გუ----ს რეგიონულ არქივში დაცული ლა-----ს რაიონის სოფელ ნი-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით თა--რ კა-----ს ასული თა---ის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისგან:

თა---ე თა--რ კა-----ს ასული - კომლის უფროსი.

თა---ე და--თ გრ-----ს ძე - შვილიშვილი.

კომლს 1986-1995 წწ. საკომლო წიგნის მიხედვით ერიცხება: 1986წ. - 0,5 ჰა, 1989-1990წწ. – 05 ჰა მიწის ფართობი, სახლის აგების წელია 1974.

და--ტებითი ცნობები: დ. თა---ე ჩაწერილია კომლში ოქმი №9, გადაწ. №51.

1996-2006 წლებში კომლი არ ირიცხება.

საკომლო ჩანაწერებს ერთვის თა--რ (გადახაზულია და იქვე აღნიშნულია ლე--ნი) თა---ის სახელზე რიცხული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №1--ის ასლი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეროვნული არქივის გუ----ს რეგიონული არქივის 201- წლის 27 დეკემბრის №4----- მიმართვა (იხ. ს/ფ 129-133);

3.1.6. 2017 წლის 14 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გუ----ს რეგიონულ ოფისს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლე--ნ თა--ემ და მოითხოვა ლა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. ნი-----ში მდებარე 10935 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა საარქივო ცნობა და საკადასტრო/აგეგმვითი ნახაზი. აღნიშნულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილია.

201- წლის 12 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გუ----ს რეგიონულ ოფისს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლე--ნ თა--ემ და მოითხოვა ლა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. ნი-----ში მდებარე 10000.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

განცხადებას თან ერთვის საარქივო ცნობა და საკადასტრო/აგეგმვითი ნახაზი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 201- წლის 12 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გუ----ს რეგიონულ ოფისს №8----- სარეგისტრაციო განცხადება, მასალები (იხ. ს/ფ 59; 60-64; 65-70);

3.1.7. შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 21 აგვისტოს №2----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში 2004 წლისათვის, ლა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელი ნი-----ი (საკადასტრო კოდი და ფართობი მითითებული არ არის), სიაში №28 რეესტრის მიხედვით არის თა---ე ლე--ნი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 21 აგვისტოს №2----- წერილი (იხ. ს/ფ 76);

3.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ----ს რეგიონული ოფისის 201- წლის 16 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით ლა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. ნი-----ში 10000.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე №1, ს/კ 2-- ----- დარეგისტრირდა ლე--ნ თა---ის საკუთრების უფლება.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ----ს რეგიონული ოფისის 201- წლის 16 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ს/ფ 21);

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასა--რთლო დასკვნა

სასა--რთლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასა--რთლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება;
- „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

6. სა--რთლებრივი შეფასება

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

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სა--რთლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივ 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 სა--რთლებრივი შედეგები.

სასა--რთლო აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასა--რთლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. ვინაიდან, განსახილველი და--ს საგანი პირდაპირ კავშირშია საკუთრების უფლებასა და მის გაუქმებასთან, სასა--რთლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც

ძირითადი უფლება, მაგარმ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასა--რთლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სა--რთლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით. საჯარო რეესტრში უძრა-- ქონების რეგისტრაციას ყოველთვის საფუძვლად აქვს უფლების დამდგენი რომელიმე დოკუმენტი.

სასა--რთლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თა--სუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი და--ტებითი ოქმის პირველი 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 თა--სუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

6.4. სასა--რთლოს მიაჩნია, რომ სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად გამოსაკვლევა გარკვეული სახის გარემოებები, კერძოდ, როდესაც უძრავ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებს ორი მხარე, უნდა დადგინდეს პროცესის რომელ მონაწილეს უდასტურდება მიწის ნაკვეთთან შემხებლობა, რომელ მათგანს გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთზე უპირატესი სა--რთლებრივი უფლება და ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადაწყვეტილება მიღებულია თუ არა საქმის ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე.

როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხის და მესამე პირის საკუთრების უფლებისადმი ინტერესი უძრავ ქონებაზე აგებულია საარქივო ცნობაზე, რომლის შინაარსი მიუთითებს საკომლო ურთიერთობაზე. ამ კუთხით თავდაპირველად ყურადსაღებია საქართველოს უზენაესი სასა--რთლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა, რომლის მიხედვით, სამოქალაქო სა--რთლის კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას. „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სა--რთლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებასთან ერთად არსებობა შეწყვიტა საკოლმეურნეო კომლმაც და მასზე გავრცელდა სანივთო სა--რთლებრივი ნორმები, რაც მოქმედებდა იმ დროისათვის ან მიღებულ იქნა შემდგომში. შესაბამისად, ვინაიდან, საკოლმეურნეო კომლის ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას, კომლის ქონება ჩაითვალა

იმ პირთა თანასაკუთრებად, რომლებიც მითითებული ნორმატიული აქტების მიღებამდე რეგისტრირებული იყვნენ ამ კომლის წევრებად (იხ. საქმე №ას-139-132-10, 10 ივნისი, 2010 წელი).

გარდა ამისა, სასა--რთლო აღნიშნავს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1- იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწების რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

სასა--რთლო ასევე მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმადაც, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სა--რთლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ა--ვე კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს №153 ბრძანების „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისთვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორების შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარფგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას.

6.5. სასა--რთლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების

წარმოების ორგანიზაციულ-სა--რთლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სა--რთლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სა--რთლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის-ნივთსა და არა--ტერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სა--რთლებრივი 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არა--ტერიალურ 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. ა--ვე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, 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.

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

დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ა--ვე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილია, რომ განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ა--ვე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვე--ში სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს წარმოადგენდა ლე--ნ თა---ის განცხადებები სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე დაეწყო საქმის წარმოება.

ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სა--რთლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ა--სთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

6.7. სასა--რთლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო პროცედურების ჩაუტარებლობა არღვევს სა--რთლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და ფუნდამენტურ მოთხოვნას პროცედურული დემოკრატიის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის ხარისხი, თა--ს მხრივ, უზრუნველყოფს სახელმწიფოს ქვეშევრდომების კანონიერ მოლოდინს - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე. პროცედურული მოქმედებების ჩატარების ვალდებულება ემსახურება კერძო ინტერესის - ადამიანის უფლების მაქსიმალური დაცვის უზრუნველყოფას. სა--რთლებრივი სახელმწიფოსა და სა--რთლებრივი ნდობის პრინციპი ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივ ურთიერთობებში დაცულია და უზრუნველყოფილია კანონიერების პრინციპისა და კანონიერი ნდობის უფლების ინსტიტუტების მეშვეობით, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოები თა--ანთ საქმიანობაში შებოჭილნი არიან საკანონმდებლო აქტით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებით.

6.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ა--სთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვე--ში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათა--სუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არა--რთლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თა--სი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასა--რთლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლე--. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ა--ვე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

6.9. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის **32-ე** მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სასა--რთლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასა--რთლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სადავო საკითხის გადასაწყვეტად, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვე--ში არსებით მნიშვნელობას უნდა მიენიჭოს საკუთრების სა--რთლებრივი რეჟიმის განსაზღვრას და იმ გარემოების გამოკვლე--ს, წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელე 1993 წლისათვის კომლის წევრს. ანუ, მნიშვნელოვანია განისაზღვროს სადავო ქონებისადმი მხარეთა დამოკიდებულება, კერძოდ მოსარჩელე და მოპასუხე ეკუთვნოდნენ თუ არა თა---ე თა--რის კომლს, ვრცელდება თუ არა სადავო ქონებაზე მათი თანასაკუთრების უფლება, ხომ არ მოხდა მათი ცალკე კომლად გამოყოფა. საარქივო ცნობის თანახმად, დ. თა---ე ჩაწერილია კომლში ოქმი №9, გადაწ.№51. რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა და--თ თა---ის კომლიდან ამოწერის ფაქტს საქმის მასალებში არ მოიპოვება. საჯარო რეესტრმა მოცემული კომლის წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას იხელმძღვანელა კომლის შემადგენლობის იმ საარქივო ჩანაწერით, რომელიც მოიცავს 1996-2006 წლებს.

მოცემულ შემთხვე--ში სასა--რთლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრმა საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის გარეშე მიიღო სადავო გადაწყვეტილება, რითაც შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი ინტერესი. სასა--რთლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეეფასებინა ლე--ნ თა---ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები (2017 წლის 14 აგვისტოს წარდგენილი საარქივო ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ 1986-1995 წლების საკომლო ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად მითითებულია თა--რ თა---ე და კომლის წევრად შვილიშვილი და--თ თა---ე), რამდენად წარმოადგენდა რეგისტრაციის საფუძველს. უძრა-- ქონების უფლებრივი მდგომარეობის შესწავლა წარმოადგენდა მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან აუცილებლად გამოსაკვლევ გარემოებას, რადგანაც მხოლოდ მათი სრულყოფილი გამოკვლევისა და ანალიზის შედეგად იყო შესაძლებელი შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება, მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

დასახელებული ნორმებიდან და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასა--რთლოს მიაჩნია, რომ არსებობს წარმოდგენილი სარჩელის ნაწილობრივ

დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სა--რთლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, სასა--რთლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სა--რთალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვე--ში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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 განთა--სუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასა--რთლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვე--ში სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად, მოპასუხეს და მესამე პირს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

მოცემულ საქმეზე ოზ-----ს რაიონული სასა--რთლოს 201- წლის 21 სექტემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ყველა სახის უფლებრივი რეგისტრაციის განხორციელება ლანჩხუთში, სოფელი ნი----ი №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებში, უნდა დარჩეს ძალაში აღნიშნულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასა--რთლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით,

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით დ

გადაწყვეტა:

1. და--თ თა---ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ N8----- (16.03.201-), რომლითაც მოხდა ლე--ნ თა---ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ლა----- სოფელი ნინოშილი ს/კ 2-----
3. დაე--ლოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გუ----ს რეგიონალურ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე (მდებარე ლა-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ნი-----ში - ს/კ 2-----, დაზუსტებული ფართობი 10000.00 კვ.მ.) რეგისტრაციასთან დაკავშირებით;
4. ლე--ნ თა---ესა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გუ----ს რეგიონალურ ოფისს, სოლიდარულად დაეკისროთ და--თ თა---ის სასარგებლოდ, მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება **100 (ასი) ლარის** ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასა--რთლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, (მისა--რთი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32) ოზურგეთის რაიონული სასა--რთლოს მეშვეობით (მისა--რთი: ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქუჩა №14);

მოსა--რთლე:

ნანა ჯოხაძე