



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2019 წელი

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი - ვასილ გოგინავა

მოსარჩელე - თ-----

წარმომადგენელი - რ-----

მოპასუხე - სსიპ ს-----

წარმომადგენელი - დ-----

მოპასუხე - ე-----

წარმომადგენელი - ც-----

მოპასუხე - ზ-----

წარმომადგენელი - ბ-----

მოპასუხე - შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----)

წარმომადგენელი - ბ-----

მესამე პირი - ს-----

წარმომადგენელი - ლ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს - 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება,
სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ
4-0-3-0--) სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2012 წლის 21 მარტის №8-----, გადაწყვეტილება,
სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე
(ს/კ 4-0-3-0--) ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება,
სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის
(ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-
სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--)
ნაწილში სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ,

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2012 წლის 21 მარტის №8----- გადაწყვეტილება,
სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის
(ს/კ 4-0-3-0--) ნაწილში ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის
შესახებ;

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება,
სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის
(ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის
შესახებ;

1.7. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

1.8. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.9. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

1.10. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----

-----ს 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.11. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;

1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ა---ს რაიონის ს----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 7,4 ჰა მიწის ნაკვეთზე თ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ი/მ „თ-----“ მიერ, 2007 წლის 28 თებერვალს შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

1.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ა---ს რაიონის ს----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 6,1 ჰა მიწის ნაკვეთის თ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ი/მ „თ-----“ მიერ, 2007 წლის 01 მარტს შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

მოსარჩელემ საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

ა---ს რაიონის გამგებელსა და ზ-----ს შორის 20-- წლის 15 აპრილს დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც დაიდო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის 20-- წლის 25 თებერვალის №2 ოქმისა და ა---ს რაიონის გამგეობის 20-- წლის 22 მარტის №19 დადგენილების შესაბამისად, ზ----- იჯარით ფლობდა 45 ჰექტარ მიწის ფართობს 10 წლის ვადით, რომელიც ასახული იყო ხელშეკრულებაზე დართულ მიწის მართვის სამმართველოს მიერ შედგენილ გეგმაზე. 20-- წელს ზ-----მ აღნიშნულ მიწის ფართობზე ჩაატარა ნიადაგის გამოკვლევა და მიიღო შესაბამისი ნიადაგის გამოკვლევის მასალები და რეკომენდაციები, გამოკვლევები ჩაატარა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს აგროქიმიური და ნიადაგების ნაყოფიერების ანალისის ცენტრმა, მოცემული 45 ჰა მიწის ნაკვეთი დაყოფილ იქნა 6 ნაკვეთად, რომელთაგან ოთხი ერთმანეთის მიყოლებით მდებარე ნაკვეთი და მათ შორის 2 სადავო ნაკვეთი ზ-----მ 2007 წელს შეიძინა სახელმწიფოსაგან და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესაკუთრედ. მოსარჩელე თ-----მ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მათ შორის სადავო ორი მიწის ნაკვეთი 2008 წლის 29 აპრილს ნოტარიალურად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ზ-----საგან და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მათ მესაკუთრედ. 2015 წლის 12 ივნისს მოსარჩელე თ-----მ მოპასუხე ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადებები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების შესახებ, რომელზეც ა---ს სარეგისტრაციო

სამსახურმა, ორ ნაკვეთზე ზედდების გამო, ჯერ შეაჩერა, ხოლო შემდეგ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. გაირკვა, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საჯარო რეესტრში მის საკუთრებაში იყო რეგისტრირებული, უკანონოდ დარეგისტრირდა ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ ზ-----სა და შპს „ა-----“ -ს საკუთრებაში.

მოსარჩელის მითითებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ითხოვს მათ ბათილად ცნობას და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას სადავო ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

მოსარჩელის მოსაზრებით, მისი კუთვნილი და საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის, ჯერ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია, ხოლო შემდეგ- სახელმწიფოს მიერ მისი გასხვისება, ეწინააღმდეგება კანონს. შესაბამისად, კანონსაწინააღმდეგოა ყველა ის აქტი, რომელიც გამოცემულია სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელი სარჩელს არ ცნობს და თვლის, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები მართლზომიერია და შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილებები მიღებულ იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებისა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ამა თუ იმ პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემთა ზედდება განიხილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველად, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოუდგენლობა - სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველად.

წარმომადგენლის მტკიცებით, არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და მოითხოვს არ დაკმაყოფილდეს სარჩელი.

2.2. მოპასუხე ზ-----სა და შპს“ ა-----“-ს წარმომადგენელმა ბ-----მ სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ როგორც ზ-----, ისევე, შპს“ ა-----“ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია, ზ-----მ სახელმწიფოსგან აუქციონის წესით შეიძინა უძრავი ქონება, რეგისტრაცია განახორციელა მის სახელზე კანონიერად და ასევე, კანონით დადგენილი წესების დაცვით გაასხვისა შპს“ ა-----

-----ე”.

2.3. მოპასუხე საქართველოს ე-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი იმ საფუძვლით, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში უძრავი ქონების აღრიცხვა განხორციელდა კანონით დადგენილი წესით, №2----- მიმართვის საფუძველზე. სახელმწიფომ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც, ვინაიდან ვერ დაადგინა სხვა პირთა უფლებები სადავო მიწის ნაკვეთზე, დაურეგისტრირა იგი სახელმწიფოს. ამდენად, აღნიშნული მიმართვით სახელმწიფომ გამოხატა ნება, რომ დაერეგისტრირებინა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, სახელმწიფოს სრული უფლება ქონდა ელექტრონული აუქციონის ფორმით გაესხვისებინა მის სახელზე რეგისტრირებული ქონება.

2.4. სსიპ ს-----ს წერილობითი ფორმით მოსაზრება სარჩელზე არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა კი სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 20-- წლის 15 აპრილს ა---ს რაიონის გამგეობის თავმჯდომარე მი-----ასა და ზ-----ს შორის ა---ს რაიონის გამგეობის 20-- წლის 22 მარტის №19 დადგენილების საფუძველზე დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის საიჯარო ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად, ზ-----ს ა---ს რაიონის სოფელ ჰ-----ს ტერიტორიაზე იჯარით, 10 წლის ვადით, გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 45,30 ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთის აღწერილობის ოქმის მიხედვით, იჯარით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს „ა---ს რაიონის სოფელ ჰ-----ს ტერიტორიაზე კერძოდ, “ლა-----ში”. შედგება ერთი ნაკვეთისაგან, საიჯარო მიწის ნაკვეთი გამოსაყენებელია სახნავ- სათესად, ერთწლიანი კულტურების მოსაყვანად.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- 20-- წლის 15 აპრილის მიწის საიჯარო ხელშეკრულება;
- იჯარით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის გეგმა- ექსპლიკაცია;
- მიწის ნაკვეთის აღწერილობის ოქმი;
- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი;

3.2. ზ-----მ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- ტერიტორიულ ორგანოს, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების შესახებ.

მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1---- ოქმის

შესაბამისად, ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე იჯარით აღებული -7,4 ჰა მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით №4-0-0-4--, 2007 წლის 27 აპრილს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- ტერიტორიული ორგანოს მეშვეობით შეიძინა ზ-----მ. ოქმის საფუძველი გახდა განცხადება (სარეგისტრაციო №1----) და საიჯარო ხელშეკრულება (№15/04/20-- წ.).

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №----- ოქმი;

3.3. ზ-----ს განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №2----- საფუძველზე ზ-----ს დაკვეთით ი/მ „თ-----“ მიერ 2007 წლის 28 თებერვალს მომზადებული ნახაზის შესაბამისად, 2007 წლის 30 აპრილს ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7,4 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-0-0-4--, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ-----ს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1---- ოქმი, გაცემული სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2007 წლის 27 აპრილს.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

3.4. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- სამხარეო სამმართველოს უფროსის ე. თ----- მიერ გაცემული № 2----- ცნობის საფუძველზე, 2008 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით ზ-----ს მიერ სრულად იქნა დაფარული ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე 7,4 ჰა იპოთეკით დატვირთული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგისტრაციო ნომრით №4-0-0-4-- ღირებულების დარჩენილი 30% (754 ლარი).

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული № 2----- ცნობა;

3.5. ზ-----მ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- ტერიტორიულ ორგანოს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ.

მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №----- ოქმის

შესაბამისად, ა---ს რაიონ სოფელ პ----- მდებარე იჯარით აღებული 6,1 ჰა მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--. 2007 წლის 27 აპრილს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- ტერიტორიულ ორგანოს მეშვეობით შეიძინა ზვ---- ცო----მ. ოქმის საფუძველი გახდა განცხადება (სარეგისტრაციო №-----) და საიჯარო ხელშეკრულება (№15/04/20-- წ.).

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №----- ოქმი;

3.6. ზ-----ს განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №297/07) საფუძველზე ზ-----ს დაკვეთით ი/მ „თ-----“ მიერ 2007 წლის 01 მარტს, მომზადებული ნახაზის შესაბამისად, 2007 წლის 30 აპრილს ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6,1 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ-----ს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №----- ოქმი, გაცემული სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამეგრელო-გურია - სვანეთის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2007 წლის 27 აპრილს.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

3.7. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის ე.თ----- მიერ გაცემული № 2-22/199 ცნობის საფუძველზე, 2008 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით ზ-----ს მიერ სრულად იქნა დაფარული ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე 6,1 ჰა იპოთეკით დატვირთული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--. ღირებულების დარჩენილი 30% (622 ლარი).

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის ს----- სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული № 2-22/199 ცნობა;

3.8. 2008 წლის 29 აპრილს ნოტარიუს მ-----ს მიერ დამოწმებულ იქნა მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ზ----- -მ, 1 200 (ერთი ათას ორასი) ლარად თ-----ს მიყიდა ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6,1 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-2008 წლის 29 აპრილს მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება;
ნოტარიუს მ-----ს სანოტარო აქტი;

3.9. თ-----ს 2008 წლის 29 აპრილის განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №793/08) საფუძველზე 2008 წლის 30 აპრილს ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6,1 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--. საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2008 წლის 29 აპრილს დადებული მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრში რეგისტრაციის №1-422.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-2008 წლის 29 აპრილს მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება
ნოტარიუს მ-----ს სანოტარო აქტი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.10. 2008 წლის 29 აპრილს ნოტარიუს მ-----ს მიერ დამოწმებულ იქნა მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ზ-----მ, 1 500 (ერთი ათას ხუთასი) ლარად თ-----ს მიყიდა ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7,4 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--. რეესტრში რეგისტრაციის №1-241.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-2008 წლის 29 აპრილს მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება
ნოტარიუს მ-----ს სანოტარო აქტი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.11. თ-----ს 2008 წლის 29 აპრილის განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №791/08) საფუძველზე 2008 წლის 30 აპრილს ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7,4 ჰა, დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-.0-.0-.4--. საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2008 წლის 29 აპრილს დადებული მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრში რეგისტრაციის №1-241.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-2008 წლის 29 აპრილს მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება -
სანოტარო აქტი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.12. 2015 წლის 12 ივნისს თამარი ცო----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ №4-.0-.0-.4--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის

დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №882015327373-03 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის (ს/კ 4-0-3-0--) მონაცემებთან ზედდების საფუძველით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. დაინტერესებულ პირს დაევალა უძრავი ნივთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსიის წარმოდგენა. კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარსადგენად თ-----ს განესაზღვრა ვადა (30 დღე)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №882015327373-03 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“.
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზი.

3.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“.

3.14.2015 წლის 12 ივნისს თ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს ა---ს რაიონის სოფელ კ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ №4-0-0-4--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის (ს/კ 4-0-3-0--) მონაცემებთან ზედდების საფუძველით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. დაინტერესებულ პირს დაევალა უძრავი ნივთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის

ელ. და ქალაქის ვერსია, წარმოდგენა. კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარსადგენად თ-----ს განესაზღვრა ვადა (30 დღე).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“.
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზი.

3.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“.

3.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №882015327373-03 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“; 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“; 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ და 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ თ-----ს მიერ 2015 წლის 21 ოქტომბერს გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილებით საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციულ კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად უარი ეთქვა თ-----ს 2015 წლის 21 ოქტომბრის №210822/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენისთვის კანონით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 28 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.17. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ განცხადებით

(№06/9072) მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა დანართი №1-ის შესაბამისად ა---ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, მათ შორის, სოფელ პ----- მდებარე მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს საკუთრებაში აღრიცხვა. ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 მაისის №882011216145 და №882011216167 გადაწყვეტილებით ა---ს რაიონის, სოფელ პ----- მდებარე მიწის ნაკვეთები-7 8664,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით, №4-0-3-0-- და 7 4134,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით- №4-0-3-0-- აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №06/9072 მიმართვა და დანართი;
- ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 მაისის №882011216145 და №882011216167 გადაწყვეტილებები;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან ამონაწერები;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.18. ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს უფროსის №349/1 და № 1/391 ბრძანებებით დამტკიცდა ა---ს რაიონის სოფელ პ-----ს ტერიტორიაზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საპრივატიზაციო გეგმა. გეგმის მიხედვით, პრივატიზაციას დაექვემდებარა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 15

2798 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდებით №4-0-3-0-- და 4-0-3-0--, აუქციონში გამარჯვების შედეგად მოპასუხე ზ----- -მ შეიძინა 2008 წლის 08 თებერვალს.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირობიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება; №20120-077586;
- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების №20120-077586 ოქმი;

3.19. ზ-----ს განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №882012113379) საფუძველზე 2012 წლის 21 მარტს ა---ს რაიონის, სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობი 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-0-3-0-- . საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ-----ს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება - №20120-077586, დამოწმებული-2012 წლის 19 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან;

3.20. ზ-----ს განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №882012113357) საფუძველზე 2012 წლის 21 მარტს ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობი 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ნომრით №4-0-3-0-- . საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ-----ს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება - №20120-077586, დამოწმების თარიღი- 19.03.2012 წ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან;

3.21. 2013 წლის 12 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ზ-----მ და მოითხოვა იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე, შპს „ა-----“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე ს/ კ №4-0-3-0-- და ს/ კ №4-0-3-0--;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 19 დეკემბრის №882013611554 და №882013611541 გადაწყვეტილებებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი - 78 664 კვ/მ, (ს/ნ - №4-0-3-0--) და მიწის ნაკვეთი, (ს/ნ №4-0-3-0--), დაზუსტებული ფართობი 74 134 კვ/მ, საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „ა-----“-ს სახელზე.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან;

3.22. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის №0----- დასკვნის მიხედვით, საქმეზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ანალიზის შედეგად, დადგინდა, რომ ა). ი/მ თ----- მიერ 2007 წლის 28 თებერვალს მომზადებული საკადასტრო ნახაზზე მითითებული 7,4 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ძირითადად შეესაბამება მოსარჩელე თ-----ს მიერ №882015327273 განცხადებით საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის მდებარეობას; ბ.) ი/მ თ----- -- მიერ 2007 წლის 01 მარტს მომზადებულ საკადასტრო ნახაზზე და მოსარჩელე თ-----ს მიერ №882015327273 განცხადებით საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და მისამართი შეესაბამება №----- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ს/კ №4-0-0-4-- მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. რაც ემთხვევა ამჟამად შპს „ა-----“-ს სახელზე აღრიცხულ №4-0-3-0-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

3.23. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის №0----- დასკვნის მიხედვით, საქმეზე

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ანალიზის შედეგად, დადგინდა, რომ ა). ი/მ თ----- მიერ 2007 წლის 28 თებერვალს მომზადებული საკადასტრო ნახაზზე მითითებული 6,1 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ძირითადად შეესაბამება მოსარჩელე თამარი ცო---ს მიერ №882015327293 განცხადებით საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობას; ბ.) ი/მ თ----- მიერ 2007 წლის 01 მარტს მომზადებულ საკადასტრო ნახაზზე და მოსარჩელე თამარი ცო---ს მიერ №882015327293 განცხადებით საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და მისამართი შეესაბამება №1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ს/კ №4-0-0-4-- მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. რაც ემთხვევა ამჟამად შპს „ა-----“ -ს სახელზე აღრიცხულ №4-0-3-0-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:
-ექსპერტიზის №0----- დასკვნა;

სამოტივაციო ნაწილი

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, პროცესის მონაწილეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს - ა) 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; ბ) 2012 წლის 21 მარტის №8-----, გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0-- -) ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; გ) 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; დ) 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ნაწილში სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; ე) 2012 წლის 21 მარტის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ნაწილში ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; ვ) 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; ხოლო უარი უნდა ეთქვას თ-----ს ა) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 18 ივნისის №8-----, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის

შესახებ, 2015 წლის 06 აგვისტოს №8-----, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 18 ივნისის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 06 აგვისტოს №8-----, გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე; ასევე უარი უნდა ეთქვას თ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე და ა-----ს რაიონის, სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 7,4 ჰა და 6,1 ჰა მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №4-.0-.3-.0-- და ს/კ №4-.0-.3-.0--) თ-----ს საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის დავალების შესახებ მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია,
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის ”დ” ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის ”დ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2

მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება.

აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელე თ-----მ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ზ-----სგან შეიძინა ა----ს რაიონის სოფელ პ-----ს ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთი, რაც საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით აღირიცხა მის საკუთრებაში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთები შემდეგში დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებაში, რომელიც აუქციონის საფუძველზე გასხვისდა ზ-----ზე, ხოლო ამ უკანასკნელმა შეიტანა შპს“ა-----ს“კაპიტალში.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები მიუთითებს მასზედ, რომ მოსარჩელეს გააჩნია კანონით დაცული უფლება სადავო ქონებაზე, შესაბამისად, გააჩნდა მატერიალური და საპროცესო უფლება აღედრა სასამართლოში ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით შეცდილებითი სარჩელი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უპირველეს ყოვლისა უნდა შეაფასდეს სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული ჩანაწერებისა და მათი საფუძვლების კანონიერება. ამ

კუთხით კი სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამასთან, ერთ-ერთ საქმეზე (ბს-192-184 (3კ-13), გადაწყვეტილების თარიღი - 16.07.2013) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულმა საქმეთა პალატამ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები“.

საქმის განხილვით დადგინდა, რომ მოსარჩელემ 2008 წელს გაფორმებული ხელშეკრულებით შეიძინა ა---ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე 6.1 ჰა და 7.4 ჰა. მიწის ნაკვეთები, რომელთა რეგისტრაცია მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელდა დაუზუსტებელი სახით.

სასამართლო თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10 წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999 წ. N327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული

მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. სასამართლო თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად სახელმწიფოს სახელზე ჩანაწერის განხორციელებამდე თ-----ს სახელზე იყო რეგისტრირებული საკუთრების უფლებით. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა მოსარჩელის სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ასევე ყურადსაღებია იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული

სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს.

მოყვანილი ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე სადავო უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) რეგისტრაციამდე აუცილებლად უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ ინფორმაციასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან, თ-----ს სახელზე გაცემულ დოკუმენტებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სახელმწიფოს თუ ნებისმიერი მესამე პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მათ შორის, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) კოდები, მესაკუთრეები, კონფიგურაცია, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ განესაზღვრა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ორი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. ამგვარი გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ პირველ რიგში თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე. გადამოწმების ვალდებულების კუთხით, სასამართლო მოიხმობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განჩინებას საქმეზე „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ, რომლითაც დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შექმნასა და შენახვაზე (იხ. §15, 12.06.2012 წელი).

ერთი და იგივე ობიექტებზე ორი ჩანაწერის კონკურენციის არსებობის ფაქტის დასადასტურებლად სასამართლო ითვალისწინებს იმ ფაქტს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს არ მიუთითებია მოსარჩელე თ-----ს სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობა, ხოლო წარმოუდგენელია მოსარჩელე ფლობდეს მიწის ნაკვეთებს აბსტრაქტულად, რადგან საკუთრება არის რეალურად არსებული ფაქტი. გარდა ამისა, საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის, სხვა მტკიცებულებებთან, კერძოდ, ზ-----ს სახელზე გაცემულ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- და №---- ოქმი, ზ-----ს სახელზე გაცემულ საკადასტრო რუკასთან და შესაბამისად №4-.0-.3-.0-- და №4-.0-.3-.0-- საკადასტრო კოდით უძრავ ქონებაზე მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერთან ერთობლიობაში შეფასებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სახეზეა №4-.0-.0-.4-- და №4-.0-.0-.4-- საკადასტრო კოდებზე, სახელმწიფოს - №4-.0-.3-.0-- და №4-.0-.3-.0-- საკადასტრო კოდით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, კერძოდ, ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დადგინდა რომ: 1. ი/მ თ----- მიერ 2007 წლის 01 მარტს მომზადებულ საკადასტრო ნახაზზე და მოსარჩელე თამარი ცო----ს მიერ №882015327273 განცხადებით

საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და მისამართი შეესაბამება №---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ს/კ №4-0-0-4-- მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. რაც ემთხვევა სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხულ №4-0-3-0-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, რომელიც შემდეგ აღირიცხა ზ-----ს სახელზე და ამჟამად შპს „ა-----“-ს სახელზე აღრიცხულ №4-0-3-0-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას;

2. ი/მ თ----- მიერ 2007 წლის 28 თებერვალს მომზადებულ საკადასტრო ნახაზზე და მოსარჩელე თამარი ცო----ს მიერ №882015327293 განცხადებით საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი და მისამართი შეესაბამება №1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული ს/კ №4-0-0-4-- მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. რაც ემთხვევა სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხულ №4-0-3-0-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, რომელიც შემდეგ აღირიცხა ზ-----ს სახელზე და ამჟამად შპს „ა-----“-ს სახელზე აღრიცხულ №4-0-3-0-- საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. აღნიშნული კი კიდევ ერთხელ მიუთითებს საჯარო რეესტრის მხრიდან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე გადაწყვეტილების მიღებაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

იმავე კოდექსის (სზაკ) 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რადგან თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება, ასევე, მისაღები ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესება.

ზემოთმითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრში დაცული იყო ინფორმაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების შესახებ, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია, სასამართლო

მიიჩნევს, რომ სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე 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 წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის

პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას „არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-370 გადაწყვეტილება).

ვინაიდან სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით, შესაბამისად, სახეზეა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს - 2011 წლის 15 მაისის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებების (სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-0-3-0--)) და სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--)) ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.2. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს 2012 წლის 21 მარტის №8-----, №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, რომლითაც სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 4-0-3-0--)) და 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 4-0-3-0--)) დარეგისტრირდა ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე და 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 4-0-3-0--)) დარეგისტრირდა შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 4-0-3-0--)) დარეგისტრირდა შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 17.3-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაციის საფუძველად წარსადგენი მონაცემების წარდგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქციით;

ინსტრუქციის მიხედვით კი, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი სხვა დოკუმენტებთან ერთად, არის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს - საქართველოს ე-----
-----ს მიერ (მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის ნასყიდობის ხელშეკრულება; №20120-077586), 2012 წლის 19 მარტს ზ-----ს ელექტრონული აუქციონის წესით მიუყიდა ა-----ს რაიონის სოფელ პ----- მდებარე 152798 კვ.მ დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი. ზ-----ს მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს - საქართველოს ე-----
-----ს მიერ გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის

პირობიანი აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება;

ასევე დადგენილია, რომ ზ-----სათვის ელექტრონული აუქციონის წესით მიყიდული ნაკვეთიდან, 6,1 ჰა და 7,1 დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთს ჯერ კიდევ 20--წლიდან იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობდა ზ----- და შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე თ-----.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რაც გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემას. ამ მიზნით, სახელმწიფო მიწები დაიყო 2 ნაწილად: სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად, რომელთაგან სახელმწიფო ფონდში არსებული მიწები დარჩა სახელმწიფოს საკუთრებაში, ხოლო მიწის რეფორმის ფონდიდან განხორციელდა ოჯახებისათვის უფასოდ კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთების დარიგება.

სასამართლო აღნიშნავს, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1---- და №----- ოქმი, თავისი შინაარსით არის საკუთრების მოწმობა, რადგან ამ უკანასკნელი დოკუმენტით, განხორციელდა სახელმწიფოს მიერ თავის საკუთრებაში არსებული ქონების გაცემა კონკრეტული პირისათვის და იგი სხვა საბუთებთან ერთად წარმოადგენს ძირითად დოკუმენტს მიწის საკუთრების, მფლობელობის ან სარგებლობის დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის მიღება-ჩაბარების აქტის მფლობელ პირზე გასაცემად. აღსანიშნავია, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1---- და №----- ოქმები გაცემულია თვითონ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახელმწიფოს, როგორც ვალდებულებების მაღალი სტანდარტის მატარებელ სუბიექტს და ადამიანის უფლებათა დაცვის გარანტს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის პრინციპის ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოზე მიმართვამდე უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება იმისათვის, რომ დაედგინა მისი ინტერესის ობიექტი ხომ არ იყო მიწის რეფორმის ფარგლებში გაცემული უძრავი ნივთი. ამ მიზნით მას უნდა მოეხდინა ადგილის დათვალიერება, გამოეთხოვა კონკრეტული ინფორმაცია სათანადო ორგანოებისაგან, გაერკვია დაინტერესებული პირის არსებობა-არარსებობის საკითხი (არსებობის შემთხვევაში ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ) და მოპოვებული ინფორმაციის საფუძველზე სხვათა უფლებების და ინტერესების დაცვით მიეღო შესაბამისი დასაბუთებული - მიმართვა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს #ბს-367-363 (კ-12) გადაწყვეტილება, 28 თებერვალი, 2013 წელი), რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო პერიოდში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან

დაკავშირებულ საკითხებს აწესრიგებდა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების" შესახებ საქართველოს კანონი. ამ კანონის მე-3 მუხლით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა განმარტებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქტების წარმოებისთვის, მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე; ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ნიშნავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლიანი ფორმით, ხოლო საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის, აგრეთვე უსახლკაროდ დარჩენილი საქართველოს იმ მოქალაქეებისათვის, რომლებიც ცხოვრობდნენ ან ცხოვრობენ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე, უსასყიდლოდ, კერძო საკუთრებაში გადაცემა;

ამავე კანონის მე-5.1 მუხლით დადგენილია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმები, კერძოდ, ამ მუხლის მიხედვით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე, პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით. (18.12.20089 N 748).

ვინაიდან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ორგანოს მიერ საპრივატიზაციო ქონების ნუსხაში შეტანილ, ხოლო შემდგომ გაყიდულ იქნა ზ-----ს მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთი, (რომელიც ზ-----ს 2007 წლის 27 აპრილს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოს გადაწყვეტილებით (№----- და №1---- ოქმი) მიეყიდა სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების ფორმით. (შემდეგ კი ნოტარიალურად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიეყიდა თ-----ს). სახელმწიფოს მიერ ღია აუქციონით პრივატიზება ეწინააღმდეგება "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების" შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 21 მარტის №8-----, გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს 2012 წლის 21 მარტის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

ამასთან, დადგენილია, რომ ზ-----ს განაცხადის საფუძველზე, რომლითაც მოითხოვა აღნიშნული უძრავი ქონებების, იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს გადაწყვეტილებებით, განხორციელდა უძრავი ქონებების, საკადასტრო კოდებით - №4-0-3-0-- და ს/ კ №4-0-3-0-- შპს „ა-----“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლებით ასევე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ.

7.3. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 18 ივნისის №8-----, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 06 აგვისტოს №8-----, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 18 ივნისის №8----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული აქტების გამოცემა შეესაბამება ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქციით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებს, კერძოდ:

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარე განცხადებით ითხოვდა ა---ს რაიონის სოფელ პ--- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (ს/კ №4-.0-.0-.4--) (და ს/კ №4-.0-.0-.4--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებას, ამ მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის ”დ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ”მ” ქვეპუნქტის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქციის 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (№№8-----, №8-----) გადაწყვეტილებების მიღების დროს არსებობდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, რაც ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის ”დ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენს.

”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებისას დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული

ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

მითითებული ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოთხოვნილ იქნა დამატებითი ინფორმაცია, კერძოდ, განმცხადებელს თ-----ს დაევალა 30 დღის ვადაში დამატებით წარედგინა უძრავი ნივთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. და ქალაქის ვერსია. მარეგისტრირებული ორგანოს აღნიშნული მოთხოვნა ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის ”ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოთხოვნილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი თ-----ს მიერ წარდგენილი არ ყოფილა, ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 06 აგვისტოს მიღებულ იქნა (№8----- და №8-----) გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რაც ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს.

ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2015 წლის 06 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7.4. მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილებით თ-----ს

უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენისთვის კანონით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნების ან ოფიციალური წესით გაცნობის დღიდან ერთი თვის ვადაში, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ გასულია ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა.

მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დგინდება, რომ თ-----მ ადმინისტრაციული საჩივარი წარმოადგინა ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენისათვის კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს რომ თ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 29 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.5. მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნაა ასევე, დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს დააკმაყოფილოს თ-----ს მოთხოვნები მისი საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების შესახებ და შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ვინაიდან თ-----ს განაცხადზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ წინამდებარე გადაწყვეტილების 7.3 პუნქტით მიჩნეულ იქნა კანონშესაბამის აქტად, ცხადია, სარეგისტრაციო სამსახურში თ-----ს განაცხადი,

ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის გამო, უკვე აღარ არსებობს.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია ("საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტი) განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო თ-----ს განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტილია, არ არსებობს ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

აქვე სასამართლო აღნიშნავს, რომ თ-----ს უფლებამოსილია უძრავი ნივთის მიმართ უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართოს საჯარო რეესტრის ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

დადგენილია, რომ სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბერს განჩინებით, მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე, ყადაღა დაედო მოპასუხე შპს „ა-----“-ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარეს ა-----ს რაიონი, სოფელი პ----- (საკადასტრო კოდი 4-0-3-0-- და 4-0-3-0--).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, არ არსებობს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი

9. საპროცესო ხარჯები

9.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი -100 ლარიდან 50 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის ანგარიშზე, ხოლო 50 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს სოლიდარულად მოსარჩელე თ-----ს სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე თ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
-----ს - ა) 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

ბ) 2012 წლის 21 მარტის №8-----, გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

გ) 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 78 664 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

დ) 2011 წლის 15 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ნაწილში სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

ე) 2012 წლის 21 მარტის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) ნაწილში ზ-----ს (პ/ნ 0-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

ვ) 2013 წლის 19 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება, სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 74 134 კვ/მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-0-3-0--) შპს „ა-----“-ს (ს/ნ 4-----) სახელზე რეგისტრაციის შესახებ;

3. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნა -ა) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე;

ბ) არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 2015 წლის 06 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე;

გ) არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 18 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე;

დ) არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 06 აგვისტოს №8-----, გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე;

ე) არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2015 წლის 29 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე;

ვ) არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე თ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ა----ს რაიონის, სოფელ პ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების, 7,4 ჰა და 6,1 ჰა მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №4-.0-.3-.0-- და ს/კ №4-.0-.3-.0--) მისი საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის დავალების თაობაზე.

4. მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარიდან -50 ლარი დარჩეს იმავე ანგარიშზე, ხოლო 50 ლარის გადახდა თ-----ს სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, საქართველოს ე-----ს (ს/კ 2-----),ზ-----ს (პ/ნ 0-----) და შპს „აბ-----ს“ (ს/ნ 4-----)

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია