



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 მაისი, 2019 წელი

ქ.

ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

**ზუგდიდის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - მანუჩარ ცაცუა
სხდომის მდივანი - ანა კვირტია**

მოსარჩელე - ირ-----ი

წარმომადგენელი - ფა-----ა

მოპასუხეები: 1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, 2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური - სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - რო-----ა

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის - სამეგრელოს

რეგიონული ოფისის 29.1-2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.01.2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.3. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურისათვის - სამეგრელოს რეგიონული ოფისისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც ირ-----ის სახელზე ქ. ზუ-----
-----მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული აქტი მიღებულია კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 2-----ის №02-----
-----) გადაწყვეტილებით ირ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, დადგენილად იქნა ცნობილი იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი მასზედ, რომ ირ-----ს (პ/ნ 1----- მიღებული აქვს ბაბუას - შა-----
-----ს (პ/ნ 1-----, გარდაცვ. მოწმ. #2-----5) სამკვიდრო ქონება მდებარე, ზუ-----
-----7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 18);
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.1.2. სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილება საფუძველად დაედო ირ-----
-----ის სახელზე 23.0--2--- წელს კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის გაცემას, რომლითაც დადგენილია, რომ ირ-----მა, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ მიიღო ბაბუის - შა-----ს სამკვიდრო სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-სასამართლოს გადაწყვეტილება (ს.ფ. 18);
-სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 21);
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დადგენილია, რომ ზუგდიდის რაიონული კვანძის უფროსის 19-----
----- წერილით ზუგდიდის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარეს ეთხოვა გამოეყო 0----- მიწის ფართობი კავშირგამბულობის ზუგდიდის რაიონული კვანძის მუშაკისათვის - შა-----
-----ს. ამავე წერილით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი ადგილზე დათვალიერდა და თანახმობა განაცხადა შა-----ა მის ათვისებაზე, მისგან აღებულია მიზნობრივი შესატანი 500 მანეთის ოდენობით და იგი შეტანილია შემნახველ სალაროში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-წერილი (ს.ფ. 16);
-ქვითარი (ს.ფ. 17);
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.2. საქართველოს ეროვნული არქივის სამეგრელოს რეგიონული არქივიდან მიღებულია ინფორმაცია, რომლითაც დასტურდება, რომ ქალაქ ზუგდიდის საქალაქო საბჭოს 1988-1995 წლების საარქივო დოკუმენტური მასალები სამეგრელოს რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც ირ-----
---ს უარი ეთქვა ქ. ზუ-----
-----ი) შა-----ს სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ცნობის გაცემაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი;
-საარქივო ცნობა (ს.ფ. 23);
-12.02.2-----;
-მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.3. სადავო მიწის ნაკვეთი მართლზომიერ მფლობელობაში ჰქონდა გადაცემული შა-----ს, რაც დასტურდება იმით, რომ იგი

რეგისტრირებულია ქალაქ ზუ-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სადავო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში 3-- ნომრად, აღნიშნული სადავო მიწის ნაკვეთი შა-----ს მიერ შემოკავებული იქნა ღობით და მასზე დამონტაჟდა ჭიშკარი. ამ მიწის ნაკვეთზე არავინ დავობს და შა-----ს გარდაცვალებიდან დღემდე მას უპრობლემოდ ფლობს მოსარჩელე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- განცხადებების რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერი;
- ფოტო-სურათები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.4. 2--- წლის 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის განცხადებით მიმართა ირ-----მა, რომლითაც წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბაბუის - შა-----ს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და მისგან მემკვიდრეობით მიღებულ უძრავ ნივთზე - ქ. ზუ-----ი, ჯავ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით ირ-----ის განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც 2--- წლის 1-----ს განკარგულებით ირ-----ის განცხადება არ დააკმაყოფილა, რის შესახებაც აცნობა სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს.

კომისიის განკარგულებას ერთ-ერთ საფუძველად დაედო ის გარემოება, რომ კომისიის წევრების მოსაზრებით ირ-----ს გააჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- №-----ს ამონაწერი (ს.ფ. 30);
- განკარგულება (ს.ფ. 31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.5. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიიდან მასალების დაბრუნების

შემდგომ 29.1-2--- წელს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----13 გადაწყვეტილება, რომლითაც იმ მოტივით, რომ ირ-----ის მიერ არ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მას უარი ეთქვა ქ. ზუ-----ი, ჯავ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ს.ფ. 38);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.6. მოსარჩელე ირ-----მა 2--- წლის 1----- №6----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. შემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელა სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ 29.1-2--- წელს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და 201-----ს-----2 გადაწყვეტილებით უსაფუძვლოდ უარი უთხრა ირ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი;
- 10.01.2019 წლის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 42);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. 12.04.2019 წლის სასამართლო სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

4.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5.ნორმატიული აქტები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; 2016 წლის 28

ივლისის საქართველოს მთავრობის მიერ №376 დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი; საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ; სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონი.

6.სამართლებრივი შეფასება

6.1.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.

ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2.სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მისი შესაბამისი სამსახურების მიერ გაცემული აქტების კანონიერების შემოწმების აღძვრის უფლების მქონე პირის ცნება განსაზღვრულია საჯარო

რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით, რომლითაც კანონმდებლის მიერ დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირია ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. ამ ნორმის შინაარსს ავსებს იმავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი, რომლითაც სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიჩნეულია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

წარმოდგენილი სარჩელით ირ-----ი სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს არაერთ წერილობით მტკიცებულებაზე, კერძოდ, 30.0--1--- წლის №--- წერილზე, მიზნობრივი შენატანის ქვითარზე, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 29.06.2--- წლის გადაწყვეტილებაზე და სამკვიდრო მოწმობაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 0--1-.2--- წლის №-----ს ამონაწერზე და განცხადებების რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერზე, ფოტო სურათებზე და მოწმეებზე. განვიხილოთ აღნიშნული მტკიცებულებები ცალ-ცალკე:

1) ზუგდიდის რაიონული კვანძის უფროსის 19----- წერილით ზუგდიდის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარეს ეთხოვა, რომ გამოეყო 0----- მიწის ფართობი კავშირგამბულობის ზუგდიდის რაიონული კვანძის მუშაკისათვის - შა-----ს. ამავე წერილით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი ადგილზე დათვალიერდა და თანახმობა განაცხადა შა-----ა მის ათვისებაზე, მისგან აღებულია მიზნობრივი შესატანი 500 მანეთის ოდენობით და შეტანილია შემნახველ სალაროში.

2) 500 მანეთის ოდენობით მიზნობრივი შენატანის გადახდა სალაროში დადგენილია არა მხოლოდ №--- წერილით, არამედ საქმეზე წარმოდგენილი ქვითრითაც.

3) უდავოა, რომ ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 2-----ის №02---) გადაწყვეტილებით ირ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, დადგენილად იქნა ცნობილი იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი მასზედ, რომ ირ-----ს (პ/ნ 1----- მიღებული აქვს ბაბუის - შა-----ს (პ/ნ 1-----, გარდაცვ. მოწმ. #2-----5) სამკვიდრო ქონება მდებარე, ზუ-----7.

ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე ირ-----მა 23.0--2--- წელს აიღო კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ მიიღო შა-----ს სამკვიდრო სრულად.

4) სამკვიდრო მოწმობის აღების შემდგომ - 2--- წლის 2-----ს მოსარჩელემ

განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისს, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბაბუის - შა-----ს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და მისგან მემკვიდრეობით მიღებულ უძრავ ნივთზე - ქ. ზუ-----ი, ჯავ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით ირ-----ის განცხადება განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რომელმაც 2---წლის 1-----ს განკარგულებით ირ-----ის განცხადება არ დააკმაყოფილა იმ მოტივით, რომ კომისიის წევრების მოსაზრებით ირ-----ს გააჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

5) სასამართლო თვლის, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მსჯელობა მართებულია, რამდენადაც ირ-----ის ბაბუის, როგორც მამკვიდრებლის მართლზომიერი მფლობელობა სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება არა მხოლოდ ზემოთ განხილული მტკიცებულებებით, არამედ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 199-----ით დამტკიცებული განცხადებების რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერითაც, რომ შა-----ს ზუ-----ი უტყუარად გააჩნდა მიწის ნაკვეთი, იგი 3-- ნომრით რეგისტრირებული იყო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში.

6) სარჩელის საფუძვლიანობა დადასტურებული იქნა მოწმე ჯე-----ის ჩვენებით, რომელმაც განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იყო შა-----ს მფლობელობაში, ხოლო მოწმე ნა-----ამ დაამატა ისიც, რომ საქმეში არსებულ ფოტო-სურათებზე ასახულ სადავო მიწის ნაკვეთს უვლიდა შა----- და ირ-----ი. მოწმეთა ჩვენებებით არ გამოკვეთილა მისი ნაკვეთის მიმართ სხვა პირების მხრიდან ოდესმე სადავოობის ფაქტი.

7) საქმეზე წარმოდგენილი ფოტო-სურათები ცხადყოფენ მოწმეთა ჩვენებებს მიწის ნაკვეთის შა-----სადმი კუთვნილებას, სახელდობრ, სურათებით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთს აქვს ღობე და ჭიშკარი, რაც მოწმე ნა-----ას ჩვენებით დამონტაჟებულია შა-----ს სიცოცხლის პერიოდში.

მითითებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელე, როგორც შა-----ს მემკვიდრე წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს, მიწის ნაკვეთი შედის შა-----ს სამკვიდრო მასაში, ეს გარემოებები კი არ გაითვალისწინა მოპასუხემ.

6.3. ვინაიდან განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირშია საკუთრების უფლებასა და მის ხელყოფასთან, უპირველესად სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

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, მაგარამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეალიზაციისა და განხორციელების გამოხატულებაა დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრისათვის განცხადებით მიმართვა, თუმცა განცხადებით მოთხოვნილი მიზნის მიუღწევლობის შემთხვევაში აღნიშნული უფლების დაცვა შესაძლებელია სასამართლოს წესით, მაგალითად, შეცვლითი სარჩელის აღძვრით, რა დროსაც 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 ზღუდავდნენ 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.

წინამდებარე სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ ირ-----ს კანონიერი ინტერესის არსებობა მტკიცდება ზემოთმითითებული დოკუმენტაციით.

2016 წლის 28 ივლისს საქართველოს მთავრობის მიერ №376 დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი. მსგავსი შინაარსის მატარებელია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტი.

აღსანიშნავია, რომ სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტს წარმოადგენს აგრეთვე საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების

უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ, რომლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენდა საგადასახადო სია. როგორ ზემოთ აღნიშნა, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 199-----ით დამტკიცებული განცხადებების რეგისტრაციის ჟურნალის ამონაწერის თანახმად, შა----- 3-- ნომრით რეგისტრირებული იყო ზუგდიდში მდენარე მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია საჯარო რეესტრის სტრუქტურა, რომლის პირველი და მეორე პუნქტების თანახმად, აჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა; უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში

ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო. სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია. იგი ვალდებულია დაიცვას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა, 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, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ერთ-ერთ საქმეზე (ბს-192-184 (3კ-13), გადაწყვეტილების თარიღი - 16.0--2013) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებას, რომლითაც „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“.

ასევე ყურადსაღებია საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

აღნიშნული ნორმების შინაარსი ცხადყოფს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სადავო გადაწყვეტილებების მიღებამდე სწორად უნდა შეეფასებინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, იგი ვალდებული იყო

ყოველმხრივ გამოეკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები მასთან არსებული ნებისმიერი საშუალებით, კერძოდ, მოპასუხეს უპრობლემოდ შეეძლო, რომ მოეპოვებინა განცხადებების რეგისტრაციის ჟურნალი, რითაც საქმეში არსებული და ზემოთ მოხმობილ სხვა მტკიცებულებებთან ერთად დარწმუნდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ნამდვილად არის მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში.

მოპასუხის მხრიდან აღნიშნული ქმედების განუხორციელებლობით, მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შესაძლებლობა სადავო უძრავ ნივთზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დროს დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ადმინისტრაციული აქტი მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს მართებს განსაკუთრებით ფრთხილად, კანონის შინაარსის და მიზნის, ცალკეულ ნორმათა არსის სწორი გაგებით შეეხონ საკუთრებას, რაც მოცემულ შემთხვევაში, არ იქნა დაცული. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს სზაკ-ის 96-ე მუხლის შინაარსიდან, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის

ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. აქვე ყურადსაღებია, რომ ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლები ცხადყოფს, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სადავო აქტები ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად არღვევს მოსარჩელის კანონით დაცულ უფლებას დაირეგისტრიროს უძრავი ქონება. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტები და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს - სამეგრელოს რეგიონული ოფისის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის საფუძველზე უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ირ-----ის სახელზე ქ. ზუ-----ი, ჯავ-----ი მდებარე 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1.რამდენადაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე და 55-ე მუხლების საფუძველზე მოსარჩელე, ხოლო იმავე კოდექსის 55-ე და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით მოპასუხე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, საქმის განხილვასთან დაკავშირებულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე-23-ე მუხლებით,

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.ირ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1.ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური - სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 29.1-2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2.ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.01.2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3.მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს - სამეგრელოს რეგიონული ოფისს დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ირ-----ის სახელზე ქ. ზუ-----ი, ჯავ-----ი მდებარე 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;

2.მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

3.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარების დღიდან, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ზუგდიდი, რევაზ ლალიძის ქ. №12).

მოსამართლე:

მანუჩარ ცაცუა