



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ

ე ბ ა

საქართველოს სახელით

23 იანვარი, 20-9 წელი
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი - ელენე თაგაური

მოსარჩელე - სა-----ოვა;

წარმომადგენელი - ნი-----ლი;

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - კახ-----იძე;

მესამე პირები - 1. და-----ნი; (ასკ-ის 16-ე მუხლის მე-2 ნაწილით) (მონაწილეობის გარეშე;

2. იზ-----ანი; (ასკ-ის 16-ე მუხლის მე-2 ნაწილით) (მონაწილეობის გარეშე)

3. დმ-----ის მუნიციპალიტეტის მერი; (ასკ-ის 16-ე მუხლის მე-2 ნაწილით)

წარმომადგენელი - გიო-----ლი; მალ-----ანი;

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

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 24 ივლისის N8920-8637746-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 17 აგვისტოს N358660 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ, სა-----ოვას სახელზე მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა -ნაგებობაზე, მდებარე ქ. დმ----ი, გამ-----ას ქუჩა N62.

მოსარჩელის განმარტებით, 20-2 წლის 22 აგვისტოს სა-----ოვამ მოქალაქე და-----ნისაგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლით მდებარე ქ. დმ----ში, გამ-----ას ქუჩა N62-ში, 1594 კვ.მ. მხარეებს შორის 22.08.20-2 წელს ნოტარიული ფორმით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება N120884021. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველი იყო 20.08.20-2 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმადაც ქ.დმ----ი, გამ-----ას ქუჩა N62-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე იყო და-----ნი. ხელშეკრულების დადების დღიდან მოსარჩელე მეუღლესთან ერთად ცხოვრობს საცხოვრებელ სახლში და ასევე იხდის გადასახადებს. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ვერ სარგებლობენ ბუნებრივი აირით და არ აქვს საყოფაცხოვრებო პირობები, ვინაიდან, მათ სახელზე არ არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება.

სა-----ოვამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით წარადგინა, ნასყიდობის ხელშეკრულება, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელექტრონული ვერსია, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უთხრა უარი იმ მოტივით, რომ არ იყო წარდგენილი და-----ნის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რითაც დადასტურდებოდა იზ-----ანის საკუთრების და-----ნზე გადასვლის ფაქტი.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე არის უკანონო და დაუსაბუთებელი, ვინაიდან, 20-2 წელს და-----ნის სახელზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, რაც იმას მოწმობს რომ და-----ნი იყო აღნიშნული ქონების მესაკუთრე, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, აღნიშნული კი გახდა საფუძველი მხარეებს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ სა-----ოვა არის კეთილსინდისიერი შემძენი, იგი ენდო საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს და შეიძინა საცხოვრებელი სახლი.

მოსარჩელის განმარტებით გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის

გამოც ითხოვს მათ ბათილად ცნობას და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, არ არის დარღვეული მისი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა - მალ-----ანმა განმარტა, რომ დმ----ის მუნიციპალიტეტის მერიისა და იზ-----ანის თანასაკუთრებაში არის სადაო უძრავი ქონება, მესამე პირს იზო ფა-----ნს უფლება აქვს მიმართოს დმ----ის მუნიციპალიტეტის მერიას უძრავი ქონების პრივატიზაციის მოთხოვნით.

2.2. მესამე პირები და-----ნი და იზ-----ანი არ მონაწილეობდნენ სასამართლო სხდომაზე;

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ ქალაქ დმ----ში, გამ-----ას ქუჩის №62-ში მდებარე, 1520 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 82.0-0-2-5) რეგისტრირებულია იზ-----ანისა და დმ----ის რაიონის გამგეობის თანასაკუთრება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №2111; დმ----ის რაიონის გამგეობის აპარატის 2006 წლის 1 ნოემბრის №864 მომართვა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. დადგენილია, რომ „საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფასთან დაკავშირებული ცალკეული საკითხის მოწესრიგების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 20-2 წლის 2- ივნისის № 231 დადგენილების საფუძველზე, ქალაქ დმ----ში, გამ-----ას ქ. № 62- ში მდებარე 1594 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე

რეგისტრირებულია და-----ნის სახელზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.3. დადგენილია, რომ გამყიდველმა და-----ნმა მყიდველს სა-----ოვას გადასცა ნასყიდობის საგანი, რომელიც წარმოადგენს ქ. დმ----ში, გამ-----ას ქ. №62- ში მდებარე 82.0-.46.20- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.4. დადგენილია, რომ 20-8 წლის 19 ივლისს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში სა-----ოვამ წარადგინა განცხადება ქ. დმ----ში, გამ-----ას ქ. №62-ში მდებარე 1580 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 82.0-.46.20-) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებას თან დაურთო, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილ იქნა ინდივიდუალური მეწარმე ამ-----ძის მიერ მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 24 ივლისის № 8920-8637746-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და სა-----ოვას ეცნობა, რომ N82.0-.46.20- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილების რეგისტრაციისათვის თავდაპირველად უნდა განხორციელდეს 82.0-.46.20- საკადასტრო კოდზე უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტით გამყარება და-----ნის მიერ, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და-----ნის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რითიც დადასტურდება 82.0-.0-.2-5 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული იზ-----ანის საკუთრების უფლების და-----ნზე გადასვლის გარემოება და მის მიერ განხორციელდება 82.0-.46.20- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ, დაინტერესებულ პირს შეუძლია წარმოადგინოს მოთხოვნა და-----ნთან დადებული გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით. ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, თუ და-----ნს არ შეუძლია წარადგინოს უფლების დამდგენი დოკუმენტი, აღნიშნულ შემთხვევაში, იზ-----ანმა თავად უნდა მომართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 82.0-.0-.2-5 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რის შემდეგაც, დაინტერესებულ პირს შეუძლია დადოს ახალი გარიგება და წარმოადგინოს სარეგისტრაციო განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 20-8 წლის 19 ივლისის განცხადება.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 24 ივლისის № 8920-8637746-03 გადაწყვეტილება;

3.1.5. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის წარდგენილი და-----ნის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა(მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. შესაბამისად, სა-----
---ოვას სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-6 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 24 ივლისის N8920-8637746-03 და 20-8 წლის 17 აგვისტოს N358660 გადაწყვეტილებები, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2

მუხლის თანახმად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო, ამავე მუხლის მე-6¹ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა, ხოლო ამავე მუხლის მე-6² პუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

სასამართლო ასევე მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი,

რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. საქართველოს კანონმდებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკუთრების უფლების წარმოშობის ორი განსხვავებული ფორმით რეგულირების უფლებით აღჭურავს, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აწარმოებს: 1. საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და 2. საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. რეგისტრაცია სარეგისტრაციო წარმოების შედეგია, რომლის დაწყების საფუძველი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არის განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, რომ საჯარო რეესტრი რეგისტრაციას აწარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტში სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების

სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში და ამ კანონის მიზნებისათვის მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო მონაცემების, დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის № 327 ბრძანებულებისა და „საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფასთან დაკავშირებული ცალკეული საკითხის მოწესრიგების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 20-2 წლის 2- ივნისის №231 დადგენილების საფუძველზე რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ხოლო ამავე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სა-----ოვას მიერ სააგენტოში წარდგენილ N8920-8637746 სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა უძრავ ნივთზე და-----ნის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მართალია დაინტერესებულმა

პირმა წარადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ აუცილებელია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინოს და-----ნის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მხოლოდ აღნიშნულის შემდგომ უნდა იქნეს წარდგენილი სარეგისტრაციოდ და-----ნსა და სა-----ოვას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხოლო რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმციიდან გამომდინარე სა-----ოვა ენდო საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს და გააფორმა და-----ნთან ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო ასევე იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას და განმარტავს, რომ N82.0-46.20- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უფლების ცვლილების რეგისტრაციისათვის თავდაპირველად უნდა განხორციელდეს N82.0-46.20- საკადასტრო კოდზე უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტით გამყარება.

6.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა

მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რის გამოც სადაო აქტები კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60- მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სა-----ოვას სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ

საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნები საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 24 ივლისის N8920-8637746-03 გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 17 აგვისტოს N358660 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამასთან, სა-----ოვას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მოსარჩელე სა-----ოვას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სა-----ოვას მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი

ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

ხათუნა ნადიბაიძე