



საქმე №3-----

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25.06.2019 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი

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

მოსარჩელე- მ----- ი-----,

წარმომადგენელი- ე---- ჟ-----ი,

მოპასუხე- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე,

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი - ქ----- ქ-----ე,

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა
და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალებას, კერძოდ, უძრავი ნივთის მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე.

მოსარჩელის მითითებით, 2----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნული ქონება იმყოფებოდა მოსარჩელის გარდაცვლილი მეუღლის ნ----- -- რ-----ის მართლობიერ მფლობელობაში, რაც დასტურდება მის მიერ

წარდგენილი დოკუმენტაციით. მიუხედავად წარდგენილი დოკუმენტაციისა, რეგიონალური ოფისის მიერ მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავი ნივთის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ არ ჰქონდა წარდგენილი საკუთრების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის, ისე რეგიონალური ოფისისთვის წარდგენილი დოკუმენტი, კერძოდ ტრესტ „წ----ს“ მებაღეობის ამხანაგობის წევრთა სია 19-----ს მდგომარეობით ადასტურებს ზემოაღნიშნული ქონების მ----- ი----ის მეუღლის მიერ მართლობიერ მფლობელობას. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს, საწევრო გადასახადის დამადასტურებელი ქვითრებით.

2. 1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, 2----- მ----- ი----ემ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, გადახდის ქვითრები, პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი და მიუთითა №88----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე არსებულ სამკვიდრო მოწმობაზე. ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2----- ს №8-----03 და 20----- №8-----05 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დამატებითი გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან. იმ გარემოების გამო, რომ არც დაინტერესებული პირის მიერ და ვერც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი, განცხადება თანდართულ მასალასთან ერთად გადაგზავნილი იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, რაც 2-----ის №0----- განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2019 წლის 11 თებერვალს მიღებული იქნა №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რაც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ არც დაინტერესებული პირის მიერ და ვერც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო

უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ამასთან გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის №0----- განკარგულებით მ----- ი-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მოთხოვნას არ დაეთანხმა იმ საფუძველით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად აქვს ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და არ არსებობს გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე მ----- ი-----ე არის ნ----- რ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე მეუღლე, რომელმაც სამკვიდრო მიიღო სრულად, სამკვიდროში შემავალი აქტივებისა (მოძრავი და უძრავი ნივთები, წილები სამეწარმეო საზოგადოებაში, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ ხელფასზე/პენსიაზე/დახმარებაზე, ნებისმიერ საბანკო ანგარიშზე/ანაბარზე/დეპოზიტზე და სხვა არაპირადი ხასიათის უფლებები, რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ მათი არსებობის შემთხვევაში) და პასივებზე (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში). 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №8----- განცხადებით მიმართა მ----- ი-----ემ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კ-----ი (600 კვ/მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-15);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 53-67);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 92-105)
- განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 110);
- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი I, ს. ფ. 106-107, 108);
- 2012 წლის 08 თებერვლის სამკვიდრო მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 123-127);

3.1.2. ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2-----ს №8-----03 და 20----- №8-----05 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დამატებითი გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან. 2-----ს №8-----08 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, განცხადებაზე წარდგენილი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ის №6--- მიმართვით გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2019 წლის 11 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოსარჩელის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2-----ს №8-----03 და 20-----
----- №8-----05 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები (ტომი I, ს. ფ. 118, 119)

-2-----ს №8-----08 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 120);

-2-----ს №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 146-147);

3.1.3. 2-----ს №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ არც დაინტერესებული პირის მიერ და ვერც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ამასთან, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის №0----- განკარგულებით მ----- ი-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8----- გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 16-20);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ ტრესტ „წ-----ს“ მებაღეობის ამხანაგობის წევრთა სია, სადაც 19-----ს მდგომარეობით 64 ნომრად

მითითებულია ნ----- რ-----, რომლის გასწვრივაც ნაკვეთის ნომრის გრაფაში მითითებულია-97 და წევრობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, ერთობლიობაში რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, ნ----- რ----- მუშაობდა თუ არა ტრესტ „-----ი“ საიდანაც მეზაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა მიწის ნაკვეთი, არ გამოუკითხია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ იგი წარმოადგენს სადაო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს და უსაფუძვლოდ ეთქვა უარი საკუთრების რეგისტრაციაზე.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი არ ყოფილა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ვერც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ იქნა მოძიებული. ამასთან, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მ----- ი-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია, კერძოდ არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა ტრესტ „-----ი“, რომლის მეზაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე

გაიცა მიწის ნაკვეთი. არ გამოიკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, შეფასება არ მიეცა 2-----ს №5----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს (ტომი I, ს. ფ. 153) იმასთან დაკავშირებით, რომ №8----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2017 წლის 21 დეკემბრის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გარდაბნის რაიონის, კ-----ის მებოსტნეობის ს/მეურნეობის 1980 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მეზაღვრობისათვის გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია; ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ს №8----- 18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8----
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ
გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი
გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ
უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“
ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო
წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ
გადაწყვეტილების მიღებით.

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს
კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-
ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან,
რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი
საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის
15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ
ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს
გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ
არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების
შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებულ პირს არ უდგინდებოდა მართლზომიერ მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება შუამდგომლობით მიემართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რათა მათ კომპეტენციის ფარგლებში განეხილათ საკითხი. საქმის მასალების მიხედვით, მ----- ი----ე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, მეზაღობის ამხანაგობის წევრთა სიისა და საწევრო შენ----ნის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების საფუძველზე. აღნიშნული კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, როგორც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, ასევე მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე ახორციელებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შექერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის №0----- განკარგულებით გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, ამ კანონის ამოქმედებამდე საკუთრების

უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე, განთავსებული არ იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ამავე დროს დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არ აქვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ----- ი----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უნდა ემსჯელა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა ან/და მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია ის გარემოება, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის N0----- განკარგულებით თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მ----- ი----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოსათვის გაურკვეველია, მოპასუხემ რატომ მიმართა გარდაბნის მუნიციპალიტეტს, მაშინ როდესაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ იმყოფება სახლი, შენობა და მოსარჩელეს არც მის მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრება უძრავ ნივთზე. ე. ი. კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმთავითვე ცნობილი იყო მოპასუხისთვის მოსარჩელის განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის სამართლებრივი შედეგები.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ----- ი----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უნდა ემსჯელა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა ან/და მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე და არა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განკარგულების საფუძველზე. გასაჩივრებულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელ ორგანოს საერთოდ არ უმსჯელია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების შესახებ, კერძოდ, **ტრესტ „წ---ს“ მებაღეობის ამხანაგობის წევრთა სია და წევრობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები** რატომ არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი **ან სხვა დოკუმენტი.**

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ

ტრესტ „წ-----ს“ მეზაღეობის ამხანაგობის წევრთა სია და წევრობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური

პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი" ქვეპუნქტით.

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

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები.

მოპასუხეს უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, **ტრესტ „წ-----ს“ მეზაღუობის ამხანაგობის წევრთა სია და წევრობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები ერთობლიობაში**, წარმოადგენდა თუ არა იმ დოკუმენტს რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეს თავად შეუძლია დაადგინოს მოსარჩელეს გადაეცა თუ არა დასახელებული მიწის ნაკვეთი. მოპასუხემ უნდა გამოიკვლიოს ნ----- რ-----ე მუშაობდა თუ არა ტრესტ „-----ი“ და მეზაღუობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა თუ არა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული შესაძლებელია დადგინდეს ნ----- რ-----ის შრომის წიგნაკიდან ამონაწერით, მოწმეთა ჩვენებებით. გარდა ამისა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა მოიძიოს ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ ტრესტ „წ-----ს“ მეზაღუობის ამხანაგობის წევრთა სიის საფუძველზე რეგისტრირებულია თუ არა სხვა პირთა საკუთრების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის კონკრეტული საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. დასახელებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე. მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ

მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ ტრესტ „წ-----ს“ მეზაღეობის ამხანაგობის წევრთა სია, სადაც 19-----ს მდგომარეობით 64 ნომრად მითითებულია ნ----- რ-----, რომლის გასწვრივაც ნაკვეთის ნომრის გრაფაში მითითებულია-97 და წევრობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, ერთობლიობაში რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, ნ----- რ----- მუშაობდა თუ არა ტრესტ „-----ი“ რომლის მეზაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა მიწის ნაკვეთი, არ გამოუკითხია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები. ამასთან არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო

კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8----ადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ არც დაინტერესებული პირის მიერ და ვერც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ამასთან, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის №0-----განკარგულებით მ----- ი-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. კერძოდ: **ტრესტ „წ-----ს“ მეზაღობის ამხანაგობის წევრთა სია და წევრობის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებები ერთობლიობაში, რატომ არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.** ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტაცია არ მიიჩნია რა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტად არ დაასაბუთა აღნიშნული, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 31 იანვრის №ბს-22-22(კ-12) გადაწყვეტილების შინაარსზე სადაც სასამართლომ, განმარტა, რომ მართალია დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში ვერ იქნა წარდგენილი „მეზაღის წიგნაკი“, მაგრამ მან განცხადებას დაურთო მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტაცია, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები.

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

განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-10, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. მ----- ი-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- №8-----18 რეგისტრაციაზე

უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ს №8---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე მ----- ი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი