



საქმე N3-20-2019
(130310019002897437)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ივნისი 2019 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მეკლუდ ხათაშვილი

სხდომის მდივანი ქეთევან ბარბაქაძე

მოსარჩელე - რ----- ჯ-----ი

წარმომადგენელი - ქ----- ჩ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ----- ი-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16 მ. II ნ.) - ჯ----- გ-----ი

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 28 მაისის №8----- გადაწყვეტილება ქარელი, სოფ. ძ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო N68.09.44.0-- ჯ----- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

მოსარჩელები მიუთითებ, რომ ა----- ზ-----ს ძე გ-----მა 1991 წლის 7 მაისს შედგენილი ანდერძით მას უანდერძა მთელი თავისი ქონება, მათ შორის ქარელის რაიონის სოფ. ძ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი. ა----- გ-----ი გარდაიცვალა 2003 წლის 31 იანვარს. მის გარდაცვალებამდე და გარდაცვალების შემდეგ ამ საცხოვრებელ სახლს და მიმდებარე 1500კვ.მ მიწის ნაკვეთს უვლის თვითონ. როდესაც დააპირა სამკვიდრო ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, აღმოჩნდა, რომ ა----- გ-----ის მიერ მისთვის ნაანდერძევი სახლი მთლიანად და მიწის ნაკვეთის უდიდესი ნაწილი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულია ვინმე ჯ----- გ-----ის სახელზე, რის გამოც დაფიქსირდა ზედდება. რეგისტრაციის საფუძველია მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული 1997 წელს. ამ დოკუმენტის მიხედვით ნაკვეთი არის სახნავი, შენობა-ნაგებობის გარეშე, ხოლო რეესტრში რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო ნაკვეთი სახლთან (მოსარჩელის კუთვნილთან) ერთად.

მოსარჩელე უთითებს, რომ ჯ----- გ-----ი 1991 წლიდან ცხოვრობს რუსეთში და ამ დროის შემდეგ (მათ შორის მიწის რეფორმის პერიოდში) საქართველოში საერთოდ არ ჩამოსულა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საერთოდ არ გამოიკვლია ეს გარემოებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება ჯ----- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რაც არის უკანონო და უნდა გაბათილდეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ 2010 წლის 23 მაისს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ჯ----- გ-----ის წარმომადგენელმა ზ----- ქ-----მა და მოითხოვა სოფ. ძ-----ში მდებარე რეფორმით მიღებულ 8801კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი იყო საარქივო ცნობა (15/03/2010), ადგილობრივი ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული ცნობა N86 (24.05.2010) და 1997 წლის 17 მარტის N419 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, ჯ----- გ-----ს სოფ. ძ-----ში გამოეყო 0,88ჰა სახნავი მიწის ნაკვეთი. საარქივო ცნობის მიხედვით ჯ----- გ-----ი 1986-1991 წლების ჩანაწერებით ითვლებოდა კომლის უფროსად და ეწერა საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1940 წელს და 0,30ჰა მიწის ფართი. სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. მოპასუხის მითითებით წარდგენილი დოკუმენტები საკმარისი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის და არ არსებობდა მასზე უარის თქმის საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირს სასამართლოში შესაგებელი არ შემოუტანია და არც

სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებულა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2010 წლის 23 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ჯ----- გ-----ის წარმომადგენელმა ზ----- ქ-----მა და მოითხოვა ქარელი, სოფ. ძ-----ში მდებარე, რეფორმით მიღებულ 8801კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა (15/03/2010), ზ-----ის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული ცნობა N86 (24.05.2010) და 1997 წლის 17 მარტის N419 მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის მე-16-30-ე ფურცლები).

4.2. 2010 წლის 15 მარტის საარქივო ცნობის მიხედვით ჯ----- გ-----ი ქარელის რაიონის ზ-----ის სასოფლო-საბჭოს 1986-1991 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით ითვლებოდა კომლის უფროსად და მის პირად საკუთრებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1940 წელს და 0,30ჰა მიწის ფართობი (იხ. საარქივო ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის მე-20 ფურცელი).

4.3. ზ-----ის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის 2010 წლის 24 მაისის N86 ცნობის მიხედვით, სოფ. ძ-----ში 1990 წლიდან მცხოვრები ყველა კომლი წარმოადგენდა საკოლმეურნეო კომლს (იხ. ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 30-ე ფურცელი).

4.4. 1997 წლის 17 მარტის N419¹ მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ჯ----- გ-----ს სოფ. ძ-----ში მიწის რეფორმის პერიოდში დამატებით გამოეყო 0,88 ჰა სახნავი მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე მოცემულია მიწის ნაკვეთის ნახაზი. მიღება-ჩაბარების აქტის არც პირველ და არც მეორე გვერდზე არ არის მითითება (აღნიშვნა) მიწის ნაკვეთში რაიმე შენობა-ნაგებობის არსებობის თაობაზე (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 27-28-ე ფურცლები).

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 28 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით, ჯ----- გ-----ის წარმომადგენლის ზ----- ქ-----ი მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქარელი, სოფ. ძ-----ში მდებარე 8801კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 80კვ.მ. შენობაზე დარეგისტრირდა ჯ----- გ-----ის საკუთრების უფლება, უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო N68.09.44.0--. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია 2010 წლის 15 მარტის საარქივო ცნობა და 1997 წლის 17 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 31-34-ე ფურცლები).

4.6. 2018 წლის 17 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა რ----- ჯ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქარელი, სოფ. ძ-----ში მდებარე მემკვიდრეობით მიღებულ 1500კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1991 წლის 7 მაისს ქარელის სანოტარო კანტორის ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ანდერძი, ა----- გ----- ის გარდაცვალების ცნობა და 2012 წლის 22 ნოემბერს გაცემული საარქივო ცნობა (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 35-43-ე ფურცლები).

4.7. 1991 წლის 7 მაისს დამოწმებული ანდერძის მიხედვით, ქარელის რაიონის სოფ. ძ-----ში მცხოვრებმა ა----- ზ-----ს ძე გ-----მა მთელი თავისი ქონება, მათ შორის სოფ. ძ-----ში მდებარე სახლი, უანდერძა ნათესავს რ----- ჟ-----ს. ა----- ზ-----ს ძე გ-----ი გარდაიცვალა 2003 წლის 31 იანვარს (ს.ფ. 13-26).

4.8. 2012 წლის 22 ნოემბრის საარქივო ცნობის მიხედვით ა----- ზ-----ს ძე გ----- ი ქარელის რაიონის ზ-----ის სასოფლო-საბჭოსა და საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით ითვლებოდა კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად და მის პირად საკუთრებას წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1979 წელს (ს.ფ. 12).

4.9. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2018 წლის 21 სექტემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც, დადგინდა ზედდება რ----- ჯ-----ის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და ჯ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის (საკ. N68.09.44.0--) საკადასტრო მონაცემებს შორის და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, ასევე, სამკვიდრო მოწმობის წარდგენა (ს.ფ. 27-28).

4.10. სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით რ----- ჯ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება (იხ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებლის 45-ე ფურცელი).

4.11. მოპასუხის მიერ 2019 წლის 13 ივნისის სხდომაზე წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით, ზ----- ქ-----ის, როგორც დაინტერესებული პირების წარმომადგენლის მიერ წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, 2019-2010 წლებში საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულია სხვადასხვა პირთა საკუთრების უფლება (იხ. სარეგისტრაციო მასალები). ამ სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით, ზ----- ქ----- ი ერთ-ერთ შემთხვევაში წარმოადგენდა მოცემულ საქმეში ჩართულ მესამე პირს ჯ----- გ-----ს. ამ შემთხვევაში, ჯ----- გ-----ის საკუთრებად 2009

წლის 17 მარტს დარეგისტრირებულია სოფ. ძ-----ში მდებარე 4000კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 68.09.44.0--. ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1996 წლის 11 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტი N419 და ზ-----ის ტერიტორიული ორგანოს 2019 წლის 5 მარტის ცნობა N40.

4.12. 1996 წლის 11 დეკემბრის N419 მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ჯ----- გ-----ს სოფ. ძ-----ში გადაეცა (მიწის რეფორმამდე არსებული) 0,40 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე მოცემულია მიწის ნაკვეთის ნახაზი. მიღება-ჩაბარების აქტის არც პირველ და არც მეორე გვერდზე არ არის მითითება (აღნიშვნა) მიწის ნაკვეთში რაიმე შენობა-ნაგებობის არსებობის თაობაზე (იხ. 1996 წლის 11 დეკემბრის N419 მიღება-ჩაბარების აქტი).

4.13. ზ-----ის ტერიტორიული ორგანოს 2019 წლის 5 მარტის N40 ცნობის მიხედვით, ჯ----- გ-----ი სოფ. ძ-----ში ფლობდა საცხოვრებელ სახლს და 0,40ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს (იხ. 2019 წლის 5 მარტის N40 ცნობა).

4.14. ჯ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული 0,40ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 68.09.44.0--) 2009 წლის 27 აპრილის ხელშეკრულებით იყიდა დ----- ს-----მა. ხელშეკრულებაში ჯ----- გ-----ის მაგივრად ხელს აწერს წარმომადგენელი ზ----- ქ-----ი (იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება).

4.15. სასამართლოს სხდომაზე მოწმედ დაკითხულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოებაში ჯ----- გ-----ის წარმომადგენელი ზ----- ქ-----ი, რომელმაც განმარტა, რომ არ იცნობს არც ა----- გ-----ს და არც ჯ----- გ-----ს. ძ-----ში არავინ აუყვანია საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შესადგენად. იგი დაიბარეს საჯარო რეესტრში და უთხრეს, რომ მის სახელზე იყო მინდობილობები და მოაწერინეს ხელი. მიღება-ჩაბარების აქტები საჯარო რეესტრში ვინ მიიტანა, არ იცის (იხ. მოწმის ჩვენება, 2019 წლის 26 ივნისის სხდომის ოქმი, 12:11:08-12:17:03).

4.16. სასამართლოს სხდომაზე მოწმეებმა უ----- ჯ-----ემ და ი---- ა-----მა განმარტეს, რომ სოფ. ძ-----ში ამ ეტაპზე დარჩენილია მხოლოდ ერთი სახლი, რომელიც ეკუთვნოდა ა----- გ-----ს. მან ეს სახლი დაუტოვა რ----- ჯ-----ს და ამჟამად, მას უვლის მისი წარმომადგენელი ქ----- ჩ-----ი (იხ. მოწმეთა ჩვენებები, 2019 წლის 26 ივნისის სხდომის ოქმი, 12:02:23-12:07:04; 12:08:22-12:10:01).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და საქმეზე დართული მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ... კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

7.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ რომ გასაჩივრებული აქტი არ იქნა მიღებულ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მოპასუხეს სრულყოფილად რომ გამოეკვლია, არ უნდა განეხორციელებინა მოცემული საკადასტრო მონაცემებით ჯ----- გ----- -ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო ქონებაზე.

7.3. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის 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.

7.4. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურს, ჯ----- გ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ერთმანეთთან და საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა არასწორი მონაცემებით რეგისტრაცია.

7.5. სარეგისტრაციო სამსახურს ეს საკითხი რომ გამოეკვლია, დაადგენდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული მონაცემები განსხვავდებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში - მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მონაცემებისაგან, კერძოდ, საკადასტრო აზომვით ნახაზში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე აღნიშნულია შენობა-ნაგებობა, ხოლო 1997 წლის 17 მარტს გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტის არც პირველ და არც მეორე გვერდზე ამგვარი აღნიშვნა არ არის. გარდა ამისა, მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია, რომ 0,88ჰა ჯ----- გ-----ს გამოეყო მიწის რეფორმის შედეგად და არ იყო რეფორმამდე სარგებლობაში არსებული. შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლი ამ ნაკვეთში უნდა აშენებულიყო არაუადრეს მიწის რეფორმისა. მოწმეთა ჩვენებებით დგინდება, რომ სახლი აშენებულია რამდენიმე ათეული წლის წინ. ამის გარკვევა სარეგისტრაციო სამსახურს თავისუფლად შეეძლო მასთან დაცული ორთოფოტოების 1990-იანი წლების მონაცემებით. ასევე, შეეძლო ადგილზე დათვალიერება და მომიჯნავე ნაკვეთების მფლობელთა გამოკითხვა.

7.6. სარეგისტრაციო სამსახურის პოზიციის დასასაბუთებლად არ გამოდგება 2010 წლის 15 მარტის საარქივო ცნობა, რომელშიც მართალია მითითებულია, რომ ჯ----- გ-----ი 1986-1991 წლების მონაცემებით ფლობდა საცხოვრებელ სახლს და 0,30ჰა მიწის ნაკვეთს, თუმცა თუ ეს საარქივო ცნობაში მითითებული სახლი საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული სახლია, მაშინ მის შესახებ აღნიშვნა აუცილებლად უნდა ყოფილიყო N419¹ მიღება-ჩაბარების აქტში და უძრავი ნივთიც უნდა ჩაწერილიყო მიღება-ჩაბარების აქტის იმ გრაფაში, რომლიც ეხება რეფორმამდე სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს.

7.7. მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ ჯ----- გ-----ის სახელზე 2009 წელს დარეგისტრირებულია 0,40ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომლის საფუძვლად მითითებულია 1996 წლის 11 დეკემბრის N419 მიღება-ჩაბარების აქტი (ყურადღებამისაქცევია ისიც, რომ ჯ----- გ-----ის სახელზე გაცემულია 2 მიღება-ჩაბარების აქტი N419 შედგენილი 1996 წლის 11 დეკემბერს და N419¹ შედგენილი 1997 წლის 17 მარტს). 1996 წლის 11 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ჯ----- გ-----ს გადაეცა რეფორმამდე არსებული საკარმიდამო ნაკვეთი 0,40ჰა. ლოგიკურად თუ ვიმსჯელებთ, ჯ----- გ-----ის კუთვნილი

საცხოვრებელი სახლი ამ ნაკვეთში უნდა მდგარიყო, რადგან ეს იყო საკარმიდამო ნაკვეთი და რეფორმამდე არსებული მიწა, განსხვავებით სადავო მიწის ნაკვეთისაგან, რომლის შესახებ მითითებულია, რომ გადაეცა რეფორმის შედეგად და არის სახნავი მიწის კატეგორია.

7.8. მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ ჯ----- გ-----ის წარმომადგენელი სარეგისტრაციო წარმოებაში ზ----- ქ-----ი განმარტავს, რომ არ იცნობს არც ა----- გ-----ს და არც ჯ----- გ-----ს. ძ-----ში არავინ აუყვანია საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შესადგენად. იგი დაიბარეს საჯარო რეესტრში და უთხრეს, რომ მის სახელზე იყო მინდობილობები და მოაწერინეს ხელი. მიღება-ჩაბარების აქტები საჯარო რეესტრში ვინ მიიტანა არ იცის (იხ. მოწმის ჩვენება). სხვა მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ სადავო სახლი ეკუთვნოდა არა ჯ----- გ-----ს, არამედ ა----- გ-----ს.

7.9. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

7.10. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. ამიტომ რ----- ჯ----- ----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის

გამოცემა. სასამართლოს მიერ ამ ეტაპზე შეუძლებელია ზუსტად დადგინდეს როგორც ჯ----- გ-----ისათვის გადაცემული, ასევე, ა----- გ-----ის მიერ რ----- ჯ-----ისათვის ანდერძით დატოვილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი საკადასტრო მონაცემები, ამ საკითხის გამოკვლევა მიზანშეწონილია მოხდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამიტომ სასამართლო არსებითად ვერ წყვეტს საკითხს და ადმინისტრაციული ორგანოს ავალებს მის ხელახლა განხილვას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონეს ყველა გარემოების გამოკვლევით.

7.11. სამკვიდრო მოწმობის არარსებობის გამო ინტერესის არქონისა და სარჩელის დაუშვებლობის შესახებ მოპასუხის პოზიციასთან დაკავშირებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილია 1991 წლის 7 მაისს ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ანდერძი (რომელიც ამ ეტაპზეც ძალაშია), რომლითაც ა----- გ-----მა რ----- ჯ-----ს დაუტოვა მთელი თავისი ქონება. წარმოდგენილია, ასევე, ა----- გ-----ის გარდაცვალების მოწმობა. ამდენად, რ----- ჯ-----ი უნდა ჩაითვალოს ა----- გ-----ის სავარაუდო მემკვიდრედ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). რადგან რ----- ჯ-----ი არის ა----- გ-----ის სავარაუდო მემკვიდრე, შესაბამისად, იგი არის მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეში დაინტერესებული პირი და მისი სარჩელი დასაშვებია.

8. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის

შემთხვევაშიც.

ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ შეტანილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის, ასევე, სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის გადახდა.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ვინაიდან, სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, ამიტომ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-13, 22-ე 32-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 28 მაისის №8----- გადაწყვეტილება ქარელი, სოფ. ძ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო N68.09.44.0--, ჯ----- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
3. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ, ხელახლა იმსჯელოს და გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ჯ----- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით;
4. საქმეზე, ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 18 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა ჯ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ, ქარელი, სოფ. ძ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო ნომერი 68.09.44.0--) გასხვისებასთან და იპოთეკით დატვირთვასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, დარჩეს ძალაში;
5. დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რ----- ჯ-----ის

სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი თანხის 100 (ასი) ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა;

6. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას 15) მეშვეობით.

მოსამართლე:
ხათაშვილი

მევლუდ