



საქმე №3-----

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

0-0-2--- წელი

ქ. რ-----

-ი

რ-----ის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ნ---- თ-----ი
სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე -დ----- ს-----

წარმომადგენელი - ბ--- ბ-----ი, ზ----- ხ-----ი,

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე,

მესამე პირები- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერია,

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი - ქ----- ქ-----ე,

ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი - ლ-----,

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0-----ს №1--- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2---ლის 0-----ს №8-----25 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოთხოვნილი იქნა ქ. რ-----ში, მ----- მდებარე 1-- არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2--- წლის 2-----ს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება მართლზომიერი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტით მიწის ფართის ოდენობის დაუდგენლობის გამო. შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ 2-----ს მიიღო გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისს დაავალა განცხადებაზე წარმოების განახლება და დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა. 2-----ლის 0-----ს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რაც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. ამასთან მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები შემდეგ გარემოებათა გამო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისს 2--- წლის 2-----ს №8----- განცხადებით მიმართა დ----- ს-----მ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქ. რ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო სამკვიდრო მოწმობა, საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 5-----ს სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ დასადგენი იყო უძრავი ნივთის ფართობი. 2--- წლის 21 ოქტომბრის №8-----15 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტით უძრავი ნივთის ფართობის დაუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რაც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა. 2-----ს №3----- გადაწყვეტილებით, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოება განახლდა დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის განსახილველად გადასაგზავნად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2----ლის 0-----ს №8----- -25 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოუძიებლობისა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0-----ს №1--- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დასახელებული გადაწყვეტილება შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდენლობას და მისი ბათილობის საფუძველი არ არსებობდა.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

მესამე პირის ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე მიუთითა, რომ მოსარჩელეს სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე გააჩნია ხარვეზიანი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ არ არის მითითებული გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე დარეჯან ს----- არის თ----- ხ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე მეუღლე, რომელმაც სამკვიდრო მიიღო სრულად.

2--- წლის 02-----ს დ----- ს-----მ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. რ-----ი, მ-----, ნაკვეთი №1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-14);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი II, ს. ფ. 1-18)
- განცხადება (ტომი II, ს. ფ. 22);

- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი II, ს. ფ. 20-21);
-----ის სამკვიდრო მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 32-35);

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 0-----ს №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ გადაწყვეტილების მისაღებად მიიჩნია, რომ დასადგენი იყო უძრავი ქონების ფართი და 2--- წლის 5-----ს წერილით ინფორმაცია გამოითხოვა გამგეობიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 1-----ის №8-----0- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტით, უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობისა და ფართის დაუდგენლობის გამო ქალაქ რ-----ის მერიიდან განხორციელდა ინფორმაციის გამოთხოვა. 2--- წლის 21 ოქტომბრის №8-----15 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მიწის ფართობის დაუდგენლობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ საჩივრის წარდგენისას გაუქმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ს №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილებით იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდებლობას. კერძოდ, განცხადება არ იყო გადაგზავნილი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-14);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი II, ს. ფ. 1-18)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 1-----ის №8-----0- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 20);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 0-----ს №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს.

ფ. 16)

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ს №3-----ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 41-47);

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2-----ს №8-----17 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან განხორციელდა თ----- ხ-----ს კომლის შემადგენლობის შესახებ ინფორმაციის გამოთხოვა, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. 2-----ს №8-----21 გადაწყვეტილებით, გამოთხოვილი იქნა სამსახურებრივი ბარათი, ხოლო 0-----ის №8-----23 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2-----ს №8-----17 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 134);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2-----ს №8-----21 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 128);

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 0-----ის №8-----23 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 125);

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2----ლის 0-----ს №8-----25 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობისა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის გამო. 2----ლის 0-----ს №8-----25

რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0-----ს №1--- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ვერც სააგენტომ მოიპოვა სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. გარდა ამისა ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დ----- ს-----ს უარი უთხრა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი I, ს. ფ. 62-63);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2-----ლის 0-----ს №8-----25 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 30);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0-----ს №1--- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 64-69);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხეს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის თუ რატომ არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1-- - წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, მით უფრო, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების კანონიერება მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, ხოლო რაც შეეხება ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებას დ----- ს-----ისათვის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ საერთოდ გაურკვეველია რატომ გადააგზავნა მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოსარჩელის განცხადება კომისიაში მაშინ როდესაც იგი არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, ხოლო მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად. 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; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი; „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ" საქართველოს კანონი; ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2--- 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 დოკუმენტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0----- ს №1--- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2-----ლის 0-----ს №8-----25 რეგისტრაციაზე 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.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის და „ი“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს 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.

„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 ყურადღებას ამახვილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2--- 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.

„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“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 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 ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტითაც“, 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“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და ეჭვს არ იწვევს ის ფაქტი, რომ რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1--- წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილებით, მიღებული იქნა საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის წინადადება და გაუფორმდა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი №1-- მ-----არტალში მოქალაქე თ. რ. ხ-----ს, ოჯახის შემადგენლობა 5 სულს (თვითონ, მეუღლე, სამი შვილი) ხოლო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და ქალაქ რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ლის 0-----ს №1-- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: 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 საფუძველი ვინაიდან, რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1--- წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილება, წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოები ფორმალურად მიუდგნენ საკითხს და არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები სრულყოფილად, მოპასუხეს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის თუ რატომ არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1--- წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, მით უფრო, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების კანონიერება მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, ხოლო რაც შეეხება ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებას დ----- ს-----ისათვის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ საერთოდ

გაურკვეველია რატომ გადააგზავნა მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოსარჩელის განცხადება კომისიაში მაშინ როდესაც იგი არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. საგულისხმოა ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ლის 0-----ს №1-- განკარგულების შინაარსი, რომლის თანახმადაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1--- წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილება მიჩნეული იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, რაც გამორიცხავდა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

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 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი

ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხეს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის თუ რატომ არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1--- წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, მით უფრო, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების კანონიერება მხარეთა შორის დავას არ იწვევს, ხოლო რაც შეეხება ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებას დ----- ს-----ისათვის მიწის ნაკვეთის

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ საერთოდ გაურკვეველია რატომ გადააგზავნა მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოსარჩელის განცხადება კომისიაში მაშინ როდესაც იგი არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

ამდენად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონსაწინააღმდეგოა, რის გამოც სახეზეა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლები. კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტი. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

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 (ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერია, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ხელახლა, კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1---ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2-----ლის 0-----ს №8-----25 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0-----ს №1--- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილების მიღების საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ვერც სააგენტომ მოიპოვა სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. გარდა ამისა ქ. რ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დ----- ს-----ს უარი უთხრა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. კერძოდ: რ--- ----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1--- წლის 1-----ს №6-- გადაწყვეტილება 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.

რაც შეეხება მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებას უფლების დამდგენი დოკუმენტით სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ფართობის დაუდგენლობასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს თავად შეუძლია გამოიკვლიოს და დაადგინოს რ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფართობთან არსებული ინფორმაციისა და გადაწყვეტილების მიღების დროს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

მარეგისტრირებელ ორგანომ შეფასება უნდა მისცეს იმ გარემოებას, მოსარჩელეს წარდგენილი გადაწყვეტილების საფუძველზე სხვაგან ხომ არ დაურეგისტრირებია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. მარეგისტრირებელ ორგანომ ასევე უნდა გაითვალისწინოს, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არის ნამდვილი, მასში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი ნამდვილად გამოეყო მოსარჩელის მეუღლეს - თ----- ხ-----ს. ვინაიდან სახელმწიფომ კანონით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთების მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც პირს გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, თუმცა, კერძოდ ის აღრიცხვას საკუთრებაში.

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, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

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, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. დ----- ს-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2----ლის 0-----ს №8-----25 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2--- წლის 0-----ს №1--- 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 მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რ-----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რ-----ი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი