



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

1- ივლისი, 201- წელი,
სენაკი

ქ.

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი - ვასილ გოგინავა

მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ლ---ა ჭ-----ა

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - დ----რ კ-----ა

მესამე პირი- შპს „კ-----ი-9-“
წარმომადგენელი-ტ-----ლ ბ-----ე (დირექტორი)

მესამე პირი - სს “საქართველოს ბ---ი“

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ. №--ა-ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე შპს „კ-----ი-9-“ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (10-2 კვ/მ-ის ნაწილში) ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ საფუძვლად მიუთითა შემდეგი: ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ. №-----ში მდებარე 10-2 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 4-.0-.2-.1-0) რეგისტრირებულია შპს „კ-----ი-9-“ის საკუთრების

უფლება. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ქ.სენაკის მერიის გამგეობის სხდომის 19-8 წლის 30 სექტემბრის №1-- გადაწყვეტილება. შპს „კ-----ი-9“-ს, ნაცვლად 4000 კვ/ მ-სა, რეგისტრირებული აქვს 50-2 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, ანუ 10-2 კვ/მ მიწის ნაკვეთით მეტი, რაც სახელმწიფოს საკუთრებაა და უნდა აღირიცხოს სახელმწიფოს საკუთრებაში.

აღნიშნულის საფუძველზე მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ. №-----ში მდებარე 50-2 კვ/ მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან 10-2 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე შპს „კ-----ი-9“-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ შპს „კ-----ი-9“-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მესამე პირმა - შპს „კ-----ი-9“-ის დირექტორმა ტ-----ლ ბ-----ემ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრულ სარჩელზე წერილობითი სახით წარმოადგინა შესაგებელი, სადაც სარჩელი არ ცნო. მიუთითა, რომ 2004 წლიდან, შპს „კ-----ი-9“-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 50-2.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ტერიტორია მას გამოეყო სენაკის მერიის გამგეობის 19-8 წლის 30 სექტემბრის №11-- გადაწყვეტილებით, რაც უფლების დამდგენ დოკუმენტად მის მიერ წარდგენილ იქნა მარეგისტრირებელ ორგანოში. რეგისტრაცია განხორციელდა სადავო პერიოდში მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

2.3. მესამე პირს - სს „საქართველოს ბ---ს“ შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ზ---რ ნ-----მ (შემდგომში „კ-----ი-9“-ის დირექტორი) 19-8 წლის 24 ივლისს განცხადებით (განაცხადის №310) მიმართა ქ. სენაკის გამგეობას და თხევადი გაზის ვაგონების მისაღებად და სარეალიზაციოდ მოითხოვა ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე რკინიგზის სატვირთო სადგურის ტერიტორიაზე 5000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

3.1.2. ქ. სენაკის მერიამ გამგეობის 19-8 წლის 30 სექტემბრის სხდომაზე მიღებულ იქნა 11-- გადაწყვეტილება, ქ.ს-----ი ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე რკინიგზის სატვირთო სადგურის ტერიტორიაზე თხევადი გაზის ვაგონების

მისაღებად და სარეალიზაციოდ მოქალაქე ზ---რ ნ-----სათვის 5000 კვ/მ მიწის ფართობის, წითელი ხაზის სრული დაცვით, გამოყოფის შესახებ.

3.1.3. სენაკის რაიონული გამგეობის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების საწარმოო ჯგუფის მიერ 19-8 წლის 25 აგვისტოს მომზადებული №36 ნახაზის შესაბამისად, წითელი ხაზის გათვალისწინებით ინდმეწარმე ზ---რ ნ-----სათვის თხევადი გაზის სარეალიზაციოდ გამოსაყოფი მიწის ფართი შეადგენდა 0.40 ჰა-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სენაკის გამგეობის სხდომის 11-- გადაწყვეტილება (30.09. 19-8 წ);

-სენაკის რაიონული გამგეობის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების საწარმოო ჯგუფის მიერ შედგენილი №36 ნახაზი (25.08.19-8 წ);

3.1.4. შპს „კ-----ი-9-“ მეწარმე სუბიექტად რეგისტრირებულია 19-9 წლის 24 დეკემბრიდან, საიდენტიფიკაციო კოდი-2-----1; იურიდიული მისამართი- სენაკი, ჭ-----ს ქ.რკინიგზის სატვირთო სადგურის მიმდებარე ტერიტორია, დირექტორი-ზ---რ ნ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან;

-მხარეთა განმარტებები;

3.1.5. შპს „კ-----ი-9-“ -ის დირექტორის ზ---რ ნ-----ს №2-6 განაცხადით (თარიღი- 22.07.2004წ), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოთხოვნილ იქნა ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ.№-----ში მდებარე 5000 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე შპს „კ-----ი-9-“ -ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი -სენაკის გამგეობის სხდომის 11-- გადაწყვეტილება (30.09. 19-8 წ), ასევე წარდგენილ იქნა სენაკის რაიონული გამგეობის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების საწარმოო ჯგუფის მიერ 19-8 წლის 25 აგვისტოს მომზადებული №36 ნახაზი, რომლის მიხედვით, წითელი ხაზის გათვალისწინებით ინდმეწარმე ზ---რ ნ-----სათვის თხევადი გაზის სარეალიზაციოდ გამოსაყოფი მიწის ფართი შეადგენდა 0.40 ჰა-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შპს „კ-----ი-9-“ -ის №2-6 განაცხადი;

-სენაკის გამგეობის სხდომის 11-- გადაწყვეტილება (30.09. 19-8 წ);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილებით ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ.№-----ში მდებარე 5000.00 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 4-0-0-1--, დაუზუსტებელი მონაცემებით დარეგისტრირდა შპს „კ-----ი-9-“ -ის (ს/კ2-----1)

საკუთრების უფლება.

3.1.7. ამჟამად, იგივე უძრავ ქონებაზე, დაზუსტებული მონაცემებით, რაც შეადგენს- 50-2.00 კვ/მ-ს, საკადასტრო კოდით 4-0-2-1-0, (ნაკვეთის წინა ნომერი-4-0-0-1--) რეგისტრირებულია შპს „კ----ი-9“-ის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი- 25.04.20-4 წელი; უფლების რეგისტრაციის თარიღი-22.07.2004 წელი;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებისათვის სადავო არ არის. სადავოს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება, რაც სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილება ნაწილობრივ (10-2 კვ/მ ნაწილში) ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, ვინაიდან სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე,23-ე და 32-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2,მე-5, მე-60, 96-ე, 97-ე მუხლები; „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“; „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1.საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი

ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. კანონის მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

იმავე კოდექსის (სზაკ) 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და

სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რადგან თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება, ასევე, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა რამდენად იქნა დაცული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას ამ სფეროში მოქმედი, ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტი-საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტიური გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც იგი ნაწილობრივ, 10-2 კვ/მ ნაწილში, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. აღნიშნულ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით:

სადავო პერიოდში მოქმედი (2004 წ) „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, რეგისტრაციის ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე მარეგისტრირებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული იყო, რომ მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოადგენდა მიწის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. იგივე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის შესაბამისად, რეგისტრატურაში: ა) ხდებოდა მიწის და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია; ბ) დგებოდა და ინახებოდა გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები; გ) ინახებოდა საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება, მემკვიდრეობის მოწმობა და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხება უფლებას მიწაზე და უძრავ ქონებაზე, აგრეთვე ამ ქონების ტოპოგრაფიული გეგმები, ამ რეგისტრაციების ინდექსები და სხვა ჩანაწერები, რაც აუცილებელია უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის.

სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას სავალდებულოდ წარსადგენ დოკუმენტთა სიას განსაზღვრავდა უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში (2004 წ) მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი. მითითებული კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "ა" და "ბ" ქვეპუნქტების თანახმად, არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას განმცხადებელს მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადებასთან ერთად უნდა წარედგინა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „კ-----ი-9“-ის განაცხადით (განაცხადის რეგისტრაციის №2-6/2004) მოთხოვნილი იყო ქ. ს-----ი, ჭ-----ს ქ. №-----ში მდებარე 5000 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე უფლების პირველადი რეგისტრაცია. რეგისტრაციისათვის მარეგისტრირებელ ორგანოში შპს „კ-----ი-9“-ის მიერ წარდგენილ იქნა - სენაკის გამგეობის სხდომის 11-- გადაწყვეტილება (30.09. 19-8 წ), რომლის მიხედვით, ქ.ს-----ი ჭ-----ს ქუჩაზე მდებარე რკინიგზის სატვირთო სადგურის ტერიტორიაზე თხევადი გაზის ვაგონების მისაღებად და სარეალიზაციოდ მოქალაქე ზ---რ ნ-----ს გამოეყო 5000 კვ/მ მიწის ფართობი, წითელი ხაზის სრული დაცვით. ამ გადაწყვეტილებასთან ერთად მარეგისტრირებელ ორგანოში ასევე წარდგენილი იყო სენაკის რაიონული გამგეობის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების საწარმოო ჯგუფის მიერ 19-8 წლის 25 აგვისტოს მომზადებული №36 ნახაზი, რომლის მიხედვით, წითელი ხაზის გათვალისწინებით ინდემწარმე ზ---რ ნ-----სათვის თხევადი გაზის სარეალიზაციოდ გამოსაყოფი მიწის ფართი შეადგენდა არა 5000კვ/მ-ს, არამედ 0.40 ჰა-ს.

აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილებით ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ. №-----ში მდებარე 5000.00 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით დარეგისტრირდა შპს „კ-----ი-9“-ის (ს/კ2-----1) საკუთრების უფლება, ხოლო მოგვიანებით, დაზუსტებული მონაცემებით-50-2 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 4-0-0-0-1--, აღირიცხა „კ-----ი-9“-ის საკუთრებაში.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, მიწის ნაკვეთის ოდენობასთან დაკავშირებით, იყო ხარვეზიანი და ამ ხარვეზის აღმოფხვრის გარეშე, არ იძლეოდა რეგისტრაციის საფუძველს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში მოქმედ "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, რეგისტრატორს უფლება აქვს მოითხოვოს პირისაგან: მიაწოდოს მას ან მის წარმომადგენელს ინფორმაცია ან განმარტება მიწისა და სხვა უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების შესახებ; წარმოუდგინოს საკუთრების შესახებ საბუთი, ტოპოგრაფიული გეგმა და სხვა საბუთები. ნებისმიერი პირი ვალდებულია დაუყონებლივ შეასრულოს აღნიშნული მოთხოვნა; იგივე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრატორის უფლება აქვს შეასრულოს კანონით დადგენილი სხვა უფლებამოსილებანი, ხოლო იგივე კანონის მე-6.2. მუხლის თანახმად, მთავარ რეგისტრატორს, რეგისტრატორს და რეგისტრაციის სხვა მუშაკებს არ ეკისრებათ

პასუხისმგებლობა რაიმე ქმედებებთან ან უმოქმედობასთან დაკავშირებით, თუ ისინი გამომდინარეობს ამ კანონის მოთხოვნებიდან და შესრულებულია მათ შესაბამისად.

მითითებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალების არასაკმარისობის, წარდგენილი დოკუმენტაციის შეუსაბამობის ან არასრულყოფილების შემთხვევაში, "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონი რეგისტრატორს უფლების რეგისტრაციამდე, ანიჭებდა ინფორმაციის დამოუკიდებლად მოპოვების, განმცხადებლისათვის დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენის ვალდების უფლებამოსილებას, ხოლო პირი, რომელსაც მოეთხოვებოდა ინფორმაციის წარდგენა, ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა.

გადაწყვეტილების მიღებამდე საქმის ყოველმხრივ სრულად და ობიექტურად გამოკვლევის მიზნით, დამატებითი მტკიცებულებების მოპოვების ვალდებულებებს უწესებდა/უწესებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის (19-9 წ.რედ) 97-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

კანონით მინიჭებული ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა და უზუსტობის აღმოფხვრის გარეშე დადებითი გადაწყვეტილების მიღება, სასამართლოს მოსაზრებით, არ გამომდინარეობს მითითებული კანონების („მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი) მოთხოვნებიდან და წარმოადგენს რეგისტრატორის მხრიდან იმ სახის უმოქმედობას, რაც იწვევს მისსავე პასუხისმგებლობას.

ვინაიდან სენაკის გამგეობის სხდომის 11-- გადაწყვეტილება (30.09. 19-8 წ), ზ---რ ნ----ს (სამართალმემკვიდრე - შპს „კ-----ი“) 5000 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას ანიჭებდა წითელი ხაზის დაცვით, ხოლო სენაკის რაიონული გამგეობის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილების საწარმოო ჯგუფის მიერ 19-8 წლის 25 აგვისტოს მომზადებული №36 ნახაზის შესაბამისად, წითელი ხაზის გათვალისწინებით, ინდემწარმე ზ---რ ნ-----სათვის თხევადი გაზის სარეალიზაციოდ გამოსაყოფი მიწის ფართი შეადგენდა 0.40 ჰა-ს, ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრატორი ვალდებული იყო დაედგინა ხარვეზი და დასარეგისტრირებელი ნაკვეთის მოცულობასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირისაგან, ასევე უფლების მიმნიჭებელი ორგანოსაგან, მოეთხოვა და მიეღო დამატებითი ინფორმაცია, დაეზუსტებინა საკუთრების უფლებით აღსარიცხი მიწის ნაკვეთის მოცულობა და ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და დადგენის შემდეგ მიეღო

გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი რეგისტრაციას –განიხილავდა, როგორც სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ხოლო „სააღრიცხვო ბარათი“ განიმარტებოდა როგორც სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგებოდა თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლების ობიექტის გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე)(მ.1) იმავე კანონის მე-6 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრატურაში: რეგისტრატურაში დგებოდა და ინახებოდა გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები; აგრეთვე, ინახებოდა საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხებოდა უფლებას მიწაზე და უძრავ ქონებაზე, აგრეთვე ამ ქონების ტოპოგრაფიული გეგმები, ამ რეგისტრაციების ინდექსები და სხვა ჩანაწერები, რაც აუცილებელია უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული ნორმების შესაბამისად, უძრავ ნივთზე უფლების მიმნიჭებელი დოკუმენტი უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველს ქმნიდა საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებულ ყველა დოკუმენტთან ერთობლიობაში, რაც აუცილებელი იყო უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის.

უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) ნახაზი, რომლითაც დგინდებოდა/დგინდება უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია, მოცულობა, საზღვრები, წარმოადგენს იმ მნიშვნელოვან და აუცილებელ დოკუმენტს, რაც უფლების მიმნიჭებელ დოკუმენტთან ერთად ქმნის უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

იმ ვითარებაში, როცა უფლების მიმნიჭებელი დოკუმენტი, განმცხადებელს უფლებას ანიჭებდა 5000 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე და ამასთან ავალდებულებდა წითელი ხაზის დაცვას, ხოლო კომპეტენტური ორგანოს მხრიდან წითელი ხაზის დაცვით, განმცხადებლის უფლების აღრიცხვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ 4000 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს იყო სწორედ ის გარემოება, რომელიც მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან მოითხოვდა დამატებით კვლევას და რასაც კანონი ავალდებულებდა მარეგისტრირებელ ორგანოს. რეგისტრატორი არ იყო უფლებამოსილი წარდგენილ დოკუმენტაციაში, რომელიც მხოლოდ ერთიანობაში ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, შეუსაბამობის აღმოფხვრის გარეშე, უპირობოდ დაექმყოფილებინა განმცხადებლის მოთხოვნა და საკუთრებაში აღერიცხა 5000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული-5032 კვ/მ). ასეთ ვითარებაში, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო რეგისტრაციამდე დაედგინა ხარვეზი, უძრავი ნივთის მოცულობასთან დაკავშირებით მხარეებისგან მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია, დაევალებინა დამატებითი მტკიცებულებების წარმოდგენა და მათი ერთობლიობაში

შეფასების შედეგად მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ რეგისტრატორის მხრიდან დამატებითი კვლევისა და უძრავი ნივთის მოცულობასთან დაკავშირებით ხარვეზის აღმოფხვრის შემთხვევაში, თავიდან იქნებოდა აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, 1032 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მოპასუხის საკუთრებაში აღრიცხვა.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია დამატებითი კვლევის გარეშე არ იძლეოდა მოპასუხის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების და მის საკუთრებაში 5000 კვ/მ (5032 კვ/მ) მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის საფუძველს, რაც მას არ განუხორციელებია და რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღება.

კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ შპს „კ----ი-9“-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაციას ექვემდებარებოდა 4000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ნახაზის გაუთვალისწინებლად, რომლის გათვალისწინების შემთხვევაში მიიღებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, სადავო გადაწყვეტილებით, აღრიცხული იქნა 5032 კვ/მ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, 1032 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება კანონს და მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით, ხოლო გადაწყვეტილება, რომელიც ეწინააღმდეგება კანონს, საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილება ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ.№---ში მდებარე, დაზუსტებული მონაცემებით 5032 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი-4-.0-.2-.1-0) შპს „კ-----ი-9“-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, 1032 კვ/მეტრის ნაწილში, როგორც კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი თუ ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39.1 მუხლის თანახმად, სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1 მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა ადმინისტრაციული აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, რაც დაკმაყოფილდა სრულად, შესაბამისად, მოპასუხეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ს-----ი, ჭ-----ს ქ.№---ში მდებარე 1032 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (50-2 კვ/მ მიწის ნაკვეთიდან) (საკადასტრო კოდი-4-.0-.2-.1-0) შპს „კ-----ი-9“-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 22 ივლისის №4-----6 გადაწყვეტილება.
2. დაეკისროს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია