

საქმე#170310018002435335
საქმე #3/18-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

4 ნოემბერი, 2019 წელი
თეთრიწყარო

ქ.

შესავალი ნაწილი

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მოსამართლე ვლადიმერ ხუჭუა
სხდომის მდივანი ქეთევან გოგიაშვილი-მჭედლიშვილი

მოსარჩელე - ზ-----ძე

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - კ-----ე, თ-----ი, ქ-----ე

მესამე პირი - თ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ე, თ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----ის #----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.
- 1.2. უძრავ ქონებაზე (ს/კ 8-----) გაუქმდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სარჩელის საფუძველი:

მოსარჩელე ცხოვრობს თ-----ში, სადაც საკუთრების უფლებით გააჩნია უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 8----- ვინაიდან მას კუთვნილი უძრავი ქონება დარეგისტრირებული აქვს მხოლოდ სისტემური რეგისტრაციით, ამიტომ ელექტრონული ვერსიით დასარეგისტრირებლად 2----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. მისი განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრმა დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რის საფუძველზეც 2----- გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აცნობა, რომ მის მიერ დასარეგისტრირებლად წარდგენილი უძრავი ქონება ზედდებაში იყო საკადასტრო კოდით #8----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. ყოველივე ამის შემდეგ, მის მიერ გამოთხოვილ იქნა მესამე პირის თ-----ის მიერ განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის მასალები და აღმოჩნდა, რომ მან თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რადგან მოსარჩელეს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება დაზუსტებული მონაცემებით არ ჰქონდა რეგისტრირებული. თ-----ემ სადავო რეგისტრაციით კუთვნილ უძრავ ქონებას შეუცვალა ადგილმდებარეობა, ვინაიდან მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დარეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან დაახლოებით ერთი კილომეტრის მოშორებით. სადავო რეგისტრაციით, მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან უხეშად იქნა დარღვეული საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მისი ინსტრუქციის მოთხოვნები. რაც გამოიხატება იმაში, რომ არ მომხდარა სადავო ადმინისტრაციული წარმოების დროს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება, რითაც დაირღვა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით არის გარანტირებული. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 მაწილის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სადავო შემთხვევაში მოპასუხის მიერ #8----- (----- გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის თ-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევების გარეშე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუმოწმებია და შეუსწავლია რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რაც გამორიცხავს რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისად მიჩნევის შესაძლებლობას, ვინაიდან საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 ნაწილის ჩანაწერი არ ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ეყრდნობა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზებს და არ არის ვალდებული წარმოდგენილი და მასთან არსებული ინფორმაციის

გადამოწმების გზით შეამოწმოს მოთხოვნილი რეგისტრაციის მართლზომიერება.

მოსარჩელის საკუთრების უფლება დასტურდება 08.12.1999 წლის რეგისტრაციის საფუძველზე განხორციელებულ მიწის სააღრიცხვო ბარათით და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით (ს/კ #8-----). მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999 წ. #327 ბრძანებულების საფუძველზე და განხორციელებულია მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს საკუთრების უფლების დასაცავად, რომლითაც ითხოვს, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავ ქონებაზე (ს/კ #8-----) გაუქმდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2. მოპასუხის პოზიცია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა თ-----ის #8----- სარეგისტრაციო განცხადება, თეთრიწყაროს რაიონის ს-----ში მდებარე 1500 კვ. მეტრი უძრავი ქონების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა აღნიშნულ განცხადებას დაურთო: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, აზომვითი ნახაზის ქარაღდისა და ელ. ვერსიები. 2----- სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება #8-----03 დამატებითი დოკუმენტის მოძიების შესახებ და სამსახურის 26 აპრილის #----- წერილით უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის მოძიების მიზნით გამოთხოვილი იქნა დამატებითი ინფორმაცია სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #8-----05 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ 2-----ის #----- მიმართვით სამსახურმა სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივიდან“ სსიპ „შემოსავლების სამსახურიდან“ გამოითხოვა ინფორმაცია მოქ. ნ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. 2-----სს, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება #8-----14 სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საარქივო ცნობის (-----) საფუძველზე თ-----ის 1986-2008 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია

ნ-----ძე (გადახაზულია). კომლს პირად საკუთრებაში
 ერიცხებოდა 1986 წელს 2406 (დოკუმენტში ასეა) საცხოვრებელი სახლის საერთო
 სასარგებლო ფართი (1987-2008 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება) და 1988-
 1990 წლებში 0,06 ჰა მიწის ფართობი, 1986 წლის რეკვიზიტში გაკეთებულია
 ჩანაწერი - 0. (1987,1991-2008 წლების მონაცემები არ ფიქსირდებოდა. ხოლო,
 შემოსავლების სამსახურის მიერ 2017 წლის 08 მაისს მოწოდებული #2-----
 ინფორმაციით, 2006 წლის მდგომარეობით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
 მიწის ნაკვეთის გადასახადის გადამხდელად ფიქსირდება ხ-----ა.
 შესაბამისად, უნდა დადგენილიყო აღნიშნული დოკუმენტის ნ-----
 -----ისადმი კუთვნილების ფაქტი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული
 სააგენტოს 2----- მიმართვით გამოთხოვილი იქნა დამატებითი
 ინფორმაცია სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან. 2-----
 ----- წერილით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და
 სარეგისტრაციო წარმოებისას მოძიებული დოკუმენტაცია უფლების
 დამადასტურებელი დოკუმენტის (შემოსავლების სამსახურის #2----- წერილი)
 დაინტერესებული პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დადგენის მიზნით
 გადაგზავნილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო
 დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი ქვემო ქართლის
 კომისიაში. 2-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ასევე მიღებული
 იქნა გადაწყვეტილება #8-----18 სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი
 დოკუმენტაციის მოძიებაზე, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ
 შემოსავლების სამსახურის მიერ მოწოდებული გადასახადის გადამხდელთა
 სიებში გადასახადის გადამხდელად ფიქსირდებოდა ხ-----ა, ხოლო
 დაინტერესებულ პირს წარმოადგენდა ნ-----ძე.
 შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა 2-----სის #-----
 მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე. 2-----ს, #8-----30 სარეგისტრაციო
 წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ გადაწყვეტილებით
 მოთხოვნილ საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო
 უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის
 ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე
 ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა
 სააგენტომ 2-----ის #----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია თ-----
 -----დან. 2017 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრის
 ეროვნულ სააგენტოს, თ-----დან #----- წერილის
 პასუხად ეცნობა, რომ 2-----ის #0---- ადგილზე დათვალიერების ოქმით
 დასტურდება, რომ მოქალაქე თ-----თვის მომზადებული აზომვითი
 ნახაზით განსაზღვრული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა იდენტური იყო
 უფლების დამადასტურებელი საბუთით განსაზღვრული უძრავი ქონების
 ფაქტიურ ადგილმდებარეობისა, მდებარე თ-----ი.
 საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 05 დეკემბერის #8-----
 გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციის შესახებ, უძრავი ქონება (ს/კ 8-----)
 საკუთრების უფლებით შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 8 მაისის #2-----

- ცნობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი ქვემო ქართლის კომისიის 2017 წლის 30 აგვისტოს #56 ოქმის და სამკვიდრო მოწმობის #----- საფუძველზე დარეგისტრირდა თ-----ის სახელზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განსაზღვრული კანონიერების პრინციპის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგო ქმედების განხორციელება. ამავე კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლი განსაზღვრავს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველებს და ადგენს, რომ გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს სამისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთქიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 53-ე 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახაო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის ეკონომიკურ

საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და სახელმწიფო „პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საწიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგვითი/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. ამდენად, ზემოაღნიშნულიდან გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე. რომელიც იძლეოდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებისა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. ამასთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სააგენტო მიიჩნევს, რომ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები.

3. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირი თ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და თვლის, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მან კანონის შესაბამისად მოახდინა თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 1-----ს (განაცხადის რეგისტრაციის #-----) გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5029,16კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის განაწილების სია #195 საფუძველზე, აღირიცხა ზ-----ის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1999 წლის 12 დეკემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, ტომი 1 - ს.ფ. 20-21;
- საკადასტრო რუკა, ტომი 1 - ს.ფ. 22

4.1.2. 1999 წლის 8 დეკემბრის განაცხადის (რეგისტრაციის #-----) შესაბამისად, გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, ზ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5029,16კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, ტომი 1 - ს.ფ. 269

4.1.3. 1999 წელს (უთარილო) თ-----ს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (უნომრო) თანახმად, ზ-----ეს სარგებლობაში გამოეყო 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი სახლის მიმდებარედ. მოსაზღვრეები: ჩრდილოეთით-გზა, სამხრეთით-ტყე, აღმოსავლეთით-ზ-----ი, დასავლეთით-ნ-----ი. საფუძველი ს-----
-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1999 წლის (უთარილო) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი (უნომრო) და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 174-177)

4.1.4. 1-----ს (განაცხადის რეგისტრაციის #-----) გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2761,04 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8----- უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტის, მიწის განაწილების სია #194 საფუძველზე, აღირიცხა ნ-----ის საკუთრებაში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დამოწმებული და ხელმოწერილი საკადასტრო რუკის თანახმად, ემიჯნება ს/კ 8-----ით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1999 წლის 8 დეკემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, ტომი 1 - ს.ფ. 262-263
- საკადასტრო რუკა, ტომი 1 - ს.ფ. 264

4.1.5. 1-----ს (განაცხადის რეგისტრაციის #-----) გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3917,74 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის განაწილების სია #1-- საფუძველზე, აღირიცხა გ-----ის საკუთრებაში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დამოწმებული და ხელმოწერილი საკადასტრო რუკის თანახმად, ემიჯნება ს/კ 8-----ით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1999 წლის 8 დეკემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, ტომი 1 - ს.ფ. 265.
- საკადასტრო რუკა, ტომი 1 - ს.ფ. 267

4.1.6. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #-----სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ზ-----ემ და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა თ-----ში მდებარე 2520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა, სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილი იქნა, რომ მხარეთა შორის არსებობს დავა. კერძოდ, უძრავი ნივთი საზღვრები ზედდებაში იყო 8----- და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ზედდება აღმოიფხვრა 8----- კოდთან მიმართებით, ხოლო 8----- კოდთან მიმართებით ზედდება ისევ დაფიქსირდა. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, დაინტერესებული პირის მიერ 2-----ს 2 მაისს დამატებით წარედგინა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური

წესისა და საკადასტრო მონაცემების უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მედიაციის პროცესი ჩანიშნული იყო ორჯერ, თუმცა მედიაცია ვერ შედგა. ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ზედდების აღმოფხვრის დასადასტურებლად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ #-----) გადაწყვეტილება.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #-----38 (07.05.2018 წ) გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 98-99)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #-----) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. (ტომი 1, ს.ფ. 100)

4.1.7. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2----- წერილის თანახმად, ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ თ-----ს სასოფლო საბჭოს ს-----ის 1986-2008 წლების საკომლო წიგნებში არ მოიძებნა ჩანაწერი (01.11.1939წ.) ზ-----ის კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო თ-----ს სასოფლო საბჭოს ს-----ის 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მებაღეობის სია (მიმაგრების ტალონი), ასევე მიწის ზონარგაყრილი წიგნები ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეროვნული არქივის წერილი(#1----- წ) (ტომი 2, ს.ფ.76)

4.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, შემოსავლების სამსახურის 2----- წერილით ეცნობა, რომ შემოსავლების სამსახურში ინახება მიწის ნაკვეთის - დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო, თ-----ი - მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები - 1999, 2000, 2002, 2003, 2004, 2006 წწ. სადაც ზ-----ე მიწის გადამხდელად ფიქსირდება. ხოლო, 2006 წლიდან მიწასთან ერთად ფიქსირდება შენობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შემოსავლების სამსახურის წერილი (#15/50070 წერილი, 27.03.2018 წ) (ტომი 1, ს.ფ. 77)

4.1.9. 1----- თ-----ს მიერ გაცემული

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (უნომრო) თანახმად, ნ-----ეს სარგებლობაში გამოეყო 0.16 ჰა. ფართის მიწის ნაკვეთი (ერთ მიწის ნაკვეთი, მიწის რეფორმამდე არსებული), სადაც მდებარეობდა ასევე სახლი. მოსაზღვრეები: ა-----ი, ა-----ა. საფუძველი ს-----
-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1----- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი (უნომრო) და თანდართული ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 113-114)

4.1.10. 2-----ს (განაცხადის რეგისტრაციის #-----) გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.233 ჰა. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს----- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის განაწილების სია #298 საფუძველზე, აღირიცხა ნ-----ის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, ტომი 2 - ს.ფ.58-59 ;

- საკადასტრო რუკა, ტომი 2 - ს.ფ. 60

4.1.11. 2-----ს სანოტარო წესით გაცემული სამკვიდრო მოწმობით, თ-----ემ მიიღო გარდაცვლილი დედის - ნ-----ს სამკვიდრო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ს სანოტარო აქტი, ტომი 1 - ს.ფ. 36-39;

4.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაკმაყოფილდა თ-----ის 2017 წლის 13 ივნისის განცხადება (-----) და მის საკუთრებაში აღირიცხა თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 906 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობით. ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის: მიწის განაწილების სია #298, შემოსავლების სამსახურის 08.05.2017წ. ცნობის და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 5.10.2017წ. ამონაწერი, ტომი 2 - ს.ფ. 63-64

- საკადასტრო გეგმა, ტომი 2 - ს.ფ. 65.

4.1.13. 2-----ს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #8-----სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა თ-----ემ და სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში მოითხოვა თ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ. უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა აღნიშნულ განცხადებას დაურთო: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსიები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაკმაყოფილდა თ-----ის განცხადება და მის საკუთრებაში აღირიცხა თ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1500 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----ს. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის: შემოსავლების სამსახურის 08.05.2017წ. ცნობის, სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის ოქმის და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით 2-----საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა #8-----03 გადაწყვეტილება დამატებითი დოკუმენტის მოძიების შესახებ და უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის მოძიების მიზნით, 2-----წერილით მიემართა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს.

სერვისების განვითარების სააგენტოს 2-----პასუხით ირკვევა, რომ საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს კარტოთეკაში მოიძებნა ნ-----ე, დაბადებული 1919 წელს, მის. თ-----ი. გარდაცვალების თარიღი 0-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #8-----05 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ 2-----ის #----- მიმართვით, ასევე, სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივიდან“ სსიპ „შემოსავლების სამსახურიდან“ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია მოქ. ნ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით.

საარქივო ცნობის (19.05.2-----ს, #1-----) თანახმად, თ-----ის 1986-2008 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ-----ძე (გადახაზულია).

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1986 წელს 2406 (დოკუმენტში ასეა) საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი (1987-2008 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება) და 1988-1990 წლებში 0,06 ჰა მიწის ფართობი, 1986 წლის რეკვიზიტში გაკეთებულია ჩანაწერი - 0. (1987,1991-2008 წლების მონაცემები არ ფიქსირდებოდა. ხოლო, შემოსავლების სამსახურის მიერ 2017 წლის 08 მაისს მოწოდებული #2----- ინფორმაციით 2006 წლის მდგომარეობით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის

გადასახადის გადამხდელად ფიქსირდება ბ-----ა. შესაბამისად, უნდა დადგენილიყო აღნიშნული დოკუმენტის ნ-----ისადმი კუთვნილების ფაქტი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- მიმართვით გამოთხოვილი იქნა დამატებითი ინფორმაცია სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან. დაინტერესებულ პირს კი ეცნობა, რომ 2----- წერილით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სარეგისტრაციო წარმოებისას მოძიებული დოკუმენტაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის (შემოსავლების სამსახურის #2----- წერილი) დაინტერესებული პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დადგენის მიზნით გადაგზავნილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი ქვემო ქართლის კომისიაში.

2-----სს სარეგისტრაციო სამსახურის #8-----18 გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ და განმცხადებელს ეცნობა, რომ გადასახადის გადამხდელთა სიებში გადასახადის გადამხდელად ფიქსირდებოდა ბ-----ა, ხოლო დაინტერესებულ პირს წარმოადგენდა ნ-----ძე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებელი და #8----- განცხადებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები ტომი 1, ს.ფ. 82-167.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა, ტომი 1, ს.ფ. 168-171.

4.1.14. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 8----- განაცხადით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთი ზედდება 8----- საკადასტრო კოდით თ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.05.2018 წ. გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ტომი 2, ს.ფ. 96

4.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. ბ-----ე და მისი ოჯახი დაახლოებით 2000 წლიდან ფლობს 1999 წელს (უთარილო) თ-----ს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (უნომრო) თანახმად, მისთვის გამოყოფილ 0.25 ჰა. ფართის მიწის ნაკვეთს. მასზედ მის მიერ აშენებული ე.წ. “ხის ფიცრული” სახლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

4.2.2. 2-----ს, #8-----30 სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების შესახებ გადაწყვეტილებით მოთხოვნილ საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. 2017 წლის 29 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თ-----დან #----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ 2-----ის #0---- ადგილზე დათვალიერების ოქმით დასტურდება, რომ მოქალაქე თ-----თვის მომზადებული აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა იდენტური იყო უფლების დამადასტურებელი საბუთით განსაზღვრული უძრავი ქონების ფაქტიურ ადგილმდებარეობისა, თ-----ი. თ-----თვის მომზადებულ აზომვითი ნახაზზე არ აისახა მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ე.წ. “ხის ფიცრული” სახლი. აღნიშნული დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 0----- გადაწყვეტილებაზე დართულ სიტუაციურ ნახაზზე. შესაბამისად, 2-----ის #0---- ადგილზე დათვალიერების ოქმში ასახული გარემოებები არ დასტურდება საქმის სხვა მასალებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი)

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 0----- #-----33 გადაწყვეტილებაზე დართულ სიტუაციურ ნახაზი, ტომი 1, ს.ფ. 26, 27.

- 2-----ის #0---- ადგილზე დათვალიერების ოქმი, ტომი 1, ს.ფ. 46, 47.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებელი და #8----- განცხადებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები ტომი 1, ს.ფ. 82-167.

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 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ

ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ოფიციალობის პრინციპის გათვალისწინებით სრულად გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. მითითებული პრინციპის შესაბამისად, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლები).

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე – მოპასუხე სუბიექტზე. სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე. ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, კანონი სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთისგან ათავისუფლებს მოსარჩელეს და ავალდებულებს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაამტკიცოს, რომ მან უზრუნველყო მის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილების კანონის საფუძველზე და მის შესაბამისად მომზადება, მიღება, გამოცემა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების დასაბუთებული არგუმენტაცია, იმ მხრივ, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად

განხილული საკითხის გადასაწყვეტად სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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. ამ კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მოთხოვნის, ანუ დავის საგნის განსაზღვრა წარმოადგენს უაღრესად მნიშვნელოვან და პრინციპული ხასიათის მოთხოვნას, გამომდინარე იქედანაც, რომ სასამართლო იხილავს სარჩელს და გამოაქვს გადაწყვეტილება სწორედ ამ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხოლოდ მოსარჩელეს აქვს უფლება განსაზღვროს სარჩელის საგანი, შეცვალოს, გაზარდოს, შეამციროს იგი და ა.შ.

6.2. 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.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #8----- გადაწყვეტილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული

უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ

სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები;

6.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე ქმედება. რაც ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ნებისმიერი ქმედება უნდა ემყარებოდეს შესაბამის საკანონმდებლო ნორმას, რაც მას მისცემს მითითებული ქმედების განხორციელების უფლებას. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. აღსანიშნავია, რომ 1999 წლის მდგომარეობით საქართველოში მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის #2635 კანონით). აღნიშნული კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამ კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას აწარმოებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც

კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და ჰქონდა საკუთარი ბეჭედი;

„საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის #503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწის რეფორმის შედეგად მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327-ე ბრძანებულების „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არ არსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველოს ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე;

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, „სააღრიცხვო ბარათი“ - არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზეც), ხოლო „სარეგისტრაციო მოწმობა“ არის მოწმობა რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად.

ამავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თ-----ი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 8-----) 1-----ს (განაცხადის რეგისტრაციის #-----) პირველადი რეგისტრაციით საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ-----ის საკუთრებაში. შესაბამისად, შეიქმნა სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა.

ასევე დადგენილია, რომ 1999 წელს (უთარილო) თ-----
-----ს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (უნომრო) თანახმად, ზ-----ეს სარგებლობაში გამოეყო 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი სახლის მიმდებარედ. მოსაზღვრეები: ჩრდილოეთით-გზა, სამხრეთით-ტყე, აღმოსავლეთით-შ-----ი, დასავლეთით-ნ-----ი. საფუძველი ს-----.

2-----ემ #----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა თ-----ში მდებარე 2520 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, განაცხადა თანხმობა აღიარებით კომისიისათვის დოკუმენტაციის გადაგზავნაზე და მედიატორად ნოტარიუსის დანიშვნაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განემარტა, რომ აღიარებით კომისიისათვის შუამდგომლობით მიმართვის შემთხვევაში, სააგენტო უზრუნველყოფდა მასთან დაცული ყველა საჭირო დოკუმენტაციის კომისიისათვის მიწოდებას. ასევე, საკითხის სრულფასოვნად შესწავლის მიზნით, შესაძლოა სააგენტომ მოსთხოვოს სხვა საჭირო დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილი იქნა, რომ მხარეთა შორის არსებობს წინააღმდეგობრივი მონაცემები. კერძოდ, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი

ნახაზის თანახმად, უძრავი ნივთი ზედდება იყო 8----- და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ზედდება აღმოიფხვრა 8----- კოდთან მიმართებით, ხოლო 8----- კოდთან მიმართებით ზედდება ისევ ფიქსირდებოდა. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების უზრუნველყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, აღნიშნულ ზედდებასთან დაკავშირებით მედიაციის პროცესი ჩანიშნული იყო ორჯერ, თუმცა მედიაცია ვერ შედგა. ამდენად, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ზედდების აღმოფხვრის დასადასტურებლად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ #-----) გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 02 აპრილის გადაწყვეტილებაში საქმე №ბს-544-535(კ-12), განმარტა, რომ „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე და მის შესაბამისად, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება. აღნიშნული პრინციპი პირდაპირ გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელწიფოს პრინციპიდან, რომელიც პირველ რიგში გულისხმობს სახელმწიფოს ვალდებულებას - სამართლებრივი ნორმის სიცხადის და სამართლებრივი შედეგების განჭვრეტადობის უზრუნველყოფის თაობაზე“.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არსებული ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებისა და საქმის განხილვისას გამოვლენილი გარემოებების არსებობის პირობებში, მოპასუხე მხარის პოზიცია სასამართლოსათვის ვერ იქნება საკმარისად მიჩნეული იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მიზნით ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად ჩაატარა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წარმოება, რადგან დადგენილია, რომ ზ-----ეს საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ერთმანეთის მოშორებით, აქვთ უფლების დამდგენი დოკუმენტები და მიუხედავად იმისა, რომ სააღრიცხვო ბარათებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების ნომრები არ ემთხვევა მხარეების მიერ წარმოდგენილ მიწის მიღება - ჩაბარების აქტების ნომრებს, იქ მითითებული მიწის ნაკვეთის მონაცემები და მომიჯნავე პირთა შესახებ ინფორმაცია პრაქტიკულად ურთიერთშესაბამისობაშია. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ასევე დაცულია ზ-----ის და თ-----ის (ნ-----ის) სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემები, რაც დასტურდება წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათებით. შესაბამისად მათი საკუთრების უფლების დაზუსტებული (ელექტრონული)

რეგისტრაციის დროს, სათანადო გამოკვლევის შემთხვევაში, არ უნდა მომხდარიყო ზედდება, მით უმეტეს იმ მოცემულობაში, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელი მიუწვდება ყველა მონაცემზე, მისთვის ცნობილია და მასთან ინახება პირველადი რეგისტრაციის ყველა საფუძველი და მათ შორის ე.წ. „ყვითელი ფენის“ ამსახველი ინფორმაცია, საჯარო რეესტრისათვის ცნობილია ვისი უფლებაა რეგისტრირებული დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემებით, საჯარო რეესტრს ხელეწიფება ადგილზე გასვლით, კადასტრის სამსახურის მეშვეობით დაადგინოს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა, ხელი მიუწვდება გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახურში დაცულ ყველა მონაცემზე და მათი მეშვეობით შეუძლია დაადგინოს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესაბამისობა უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელებული არ ყოფილა.

მხარეების მიერ სადავოდ არ გამხდარა მოსარჩელის მიერ დაახლოებით ორი ათეული წლის მანძილზე სადავო ქონების ფლობის და სარგებლობის ფაქტი, წარმოდგენილ მონაცემებში ცალსახად იკვეთება მხარეების სარგებლობაში არსებული უძრავ ქონებებთან დაკავშირებული ფაქტობრივი მონაცემები. საქმის განხილვის დროს სასამართლოს მიერ ვერ იქნა მიღებული შესაბამისი განმარტებები არსებულ უზუსტობებზე. სასამართლო ასევე აღნიშნავს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციით მოსარჩელეს უძრავ ქონებაზე (ს/კ 8-----) გააჩნია საკუთრების რეგისტრირებული უფლება.

შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის 8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 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.

შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 22-ე, 32-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

მოსარჩელე ზ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #8----- გადაწყვეტილება და უძრავ ქონებაზე (ს/კ 8-----) გაუქმდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს, დაინტერესებული მხარე(ებ)ის მონაწილეობით, საქმისათვის არსებით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტ(ებ)ის გამოცემა.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტში.

გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის N7^ა) თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. 11). 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

