

საქმე № 050310118002743973

საქმე №3/184-18წ.



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

30.10.2--- წელი

ქ.ოზურგეთი

შესავალი ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მარინა კიკნაძე

სხდომის მდივანი თამილა მახარაძე-ბოლქვაძე

მოსარჩელე: - თე-----აძე

წარმომადგენელი: - კა-----ილი

მოპასუხე:

სსიპ სა-----ტო

წარმომადგენელი: გრ-----ძე

საჯ-----ლი ოფისი

წარმომადგენელი: გი-----აძე

საქართველოს ეკ-----რო

წარმომადგენელი: ცი-----ილი

დავის საგანი: უძრავ ქონებაზე კანონიერ მოსარგებლედ და კანონიერ მოსარგებლედ აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი:

- სსიპ "სა-----ტო"-ს 0----- უძრავი ქონების - ფართით 12-95 კვ/მ (შემდეგში 10716 კვ/მ), ს/კ 2-.01.6-.1--რეგისტრაციის ნაწილში.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.08.2----- გადაწყვეტილება.

- სსიპ სა-----ტოს 11.07.2--- წლის №----- გადაწყვეტილება ნახაზთან ერთად

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.07.2-----
გადაწყვეტილება
- საქართველოს ეკ-----როს 31.01.2-----

თე-----ადის წარმომადგენლის კა-----ილის განმარტებით
ოზურგეთის რაიონული გამგეობის 2----- მისმა
მარწმუნებელმა იჯარით აიღო 12 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფ. ნ-----
ტერიტორიაზე, რის შემდეგაც 2----- ოზურგეთის რაიონულ
გამგეობასთან გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება N----- რომლითაც
სარგებლობაში გადაეცა ორი მიწის ნაკვეთი: ს/კ 2-01.29.2--, ფართობი 1.8 ჰა და
ს/კ 2-01.29.2--- ფართობი 9.499 ჰა. ორივე ნაკვეთი რეგისტრირებულ იქნა
საჯარო რეესტრში. ს/კ 2-01.29.2-- ნაკვეთზე იდგა და დგას ფერმის შენობა
იჯარის ნახაზის მიხედვით. 2----- მიწის და სხვა უძრავი ქონების
შეძენის დამადასტურებელი ოქმების N----- მიხედვით მისმა
მარწმუნებელმა მოახდინა უძრავი ქონების შეძენა, რის შემდგომაც გაატარა
საჯარო რეესტრში.

2--- წლის 3-----ს მისმა მარწმუნებელმა განცხადებით (8----- მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების
დაზუსტებული რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ
თავისი 892---6-3185-07 (24.10.2----- (27.11.2---- გადაწყვეტილებების
საფუძველზე შეწყვიტა რეგისტრაცია იმის გამო, რომ მისი მარწმუნებლის მიერ
წარდგენილი ნახაზი ზედდებაში იყო სახ. საკუთრებაში რეგისტრირებულ
უძრავ ქონებასთან ს/კ 2-01.6-1--. როგორც მისი მარწმუნებლისათვის გახდა
ცნობილი სახ. ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2-----
----- მიმართ საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მისი მარწმუნებლის ქონების
რეგისტრაცია-სსიპ სახ. ქონების ეროვნული სააგენტოს 2-----
ბრძანების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი 2---
----- გადაწყვეტილებით ისე დაარეგისტრირა რეესტრში
უძრავი ქონება, რომ არ გადაუმოწმებია მისი მარწმუნებლის საკუთრებაში
არსებული სარეგისტრაციო მონაცემები (რეგისტრაციის N2-/06/02299, თარიღი
29.08.2-----). კა-----ილის განმარტებით სადაო არის 1400 კვ. მ და რატომ
უნდა დაერეგისტრირებინათ მთლიანად, მისთვის გაუგებარია.

მიიჩნევს, რომ ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და შემდეგ საჯარო რეესტრმა
საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის
გარეშე განახორციელეს რეგისტრაცია, რაც არის უკანონო და უნდა გაუქმდეს.

2. მოპასუხე მხარის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მის დაკმაყოფილებაზე
უსაფუძვლობის გამო უარის თქმა მოითხოვეს.

საჯარო რეესტრის საგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის წარმომადგენელმა გი-----აქემ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 24 ოქტომბერს სსიპ ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილ იქნა N----- წერილი სარეგისტრაციო განცხადებაზე თე-----ადის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და თე-----ადის სახელზე დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ს/კ 2-01.29.2-- იდენტიფიკაციის დადგენის თაობაზე. სახ. ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2--- წლის 18 ოქტომბრის N----- წერილით იდენტიფიკაცია არ დაადასტურა. შესაბამისად საზღვრების კორექტირება ვერ მოახდინეს და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტეს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ოზურგეთის რაიონული გამგეობის 27.07.2----- თე-----
-----აქემ იჯარით აიღო 12 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფელ ნ-----
ტერიტორიაზე, რის შემდეგაც 01.08.2--- წელს ოზურგეთის რაიონულ
გამგეობასთან გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება №2-/05/-----
რომლითაც სარგებლობაში მიიღო ორი ნაკვეთი, კერძოდ ნაკვეთი
საკადასტრო კოდით 2-01.29.2-- ფართობი 1,8 ფა და ნაკვეთი 2-01.29.2--
ფართობი 9,499 ჰა. ორივე ნაკვეთი რეგისტრირებული განხილვით საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ოზურგეთის რაიონული გამგეობის 27.07.2----- დადგენილება
- 01.08.2--- წელს ოზურგეთის რაიონულ გამგეობასთან დადებული იჯარის ხელშეკრულება №2-/05/0----
- საკადასტრო გეგმა ნაკვეთი 2-01.29.2-- და ორთოფოტო
- საკადასტრო გეგმა ნაკვეთი 2-01.29.2-- და ორთოფოტო
- ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა (1 ფურცელი)

3.2. 29.08.2--- წლის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის
დამადასტურებელი ოქმი №----- მიხედვით თე-----აქემ
შეიძინა უძრავი ქონებები რის შემდეგაც გაატარა საჯარო რეესტრში
რეგისტრაციაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმ-----
- გაცემული 29.08.2--- წელს
- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმ-----
- გაცემული 29.08.2--- წელს
- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი - ქონების კოდი 2-01.29.2--
- მესაკუთრე თ. ქ-----

3.3. 03.08.2--- წელს განცხადებით (№8----- თე-----აძემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების დაზუსტებული რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი 892---6-3185-07 (24.10.2----- (27.11.2--- გადაწყვეტილებების საფუძველზე შეწყვიტა რეგისტრაცია იმის გამო, რომ თე-----აძის მიერ წარდგენილი ნახაზი ზედდებაშია სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან საკადასტრო კოდით 2-.01.6-.1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 892---6-3185-07 (24.10.2----- (27.11.2--- გადაწყვეტილებები
- გადაფარვის ნახაზი სარეგისტრაციო წარმოებაზე №892---6-3185
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2-.01.6-.1-- გაცემული 29.11.2--- წელს
- საკადასტრო გეგმა 2-.01.6-.1-- (1 ფურცელი);
- საჯარო რეესტრის ვებგვერდიდან ამობეჭდილი სიტუაციური გეგმა
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2-.01.6-.072
- საკადასტრო გეგმა 2-.01.6-.072

3.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 08.08.2--- განცხადებით (№882---715858) მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სადაო უძრავი ქონების რეგისტრაცია - სსიპ "სა-----ტო"-ს 07/08/2--- წლის 1----- ბრძანების საფუძველზე, ნაკვეთი თავდაპირველად დარეგისტრირდა 12-95 კვ/მ ფართით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი 09.08.2----- გადაწყვეტილებით დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სადაო უძრავი ქონება, იგივე სსიპ სა-----ტოს 11.07.2--- წლის №-----

- გადაწყვეტილებით განახორციელა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება, რომელიც ასევე გაატარა რეგისტრაციაში რეესტრმა თავისი 892---616-64-03 (17.07.2--- გადაწყვეტილებით, ამ შემთხვევაში ფართმა მოიკლო და გახდა 10716 კვ/მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ "სა-----ტო"-ს 0----- დანართით და საჯარო რეესტრში წარდგენილი ნახაზი
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.08.2----- გადაწყვეტილება
- სსიპ სა-----ტოს 11.07.2--- წლის №----- გადაწყვეტილება ნახაზთან ერთად
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.07.2-----

გადაწყვეტილება.

**3.5. თე-----აქემ საჩივრით მიმართა ეკ-----
---როს, რომლითაც მოითხოვა სსიპ "სა-----ტო"-ს
07/08/2--- წლის 1----- ბრძანების უძრავი ქონების - ფართით 12-95 კვ/მ
(შემდეგში 10716 კვ/მ), ს/კ 2-01.6-1-- რეგისტრაციის ნაწილში და სსიპ სა---
-----ტოს 11.07.2--- წლის №----- გადაწყვეტილების
ბათილად ცნობა, საქართველოს ეკ-----როს
31.01.2----- ბრძანებით საჩივარი განუხილველი დარჩა.**

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფოს სახელზე აღირიცხა სადავო უძრავი ქონება, გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სა-----ტოს ბრძანებები და გადაწყვეტილება.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მე-3, 21-ე, 23-ე და 22-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, 60¹ და 96-ე მუხლები; საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, 72-ე, 60¹-ე და 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 60¹-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-2** მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი და სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება ბს-363-360(კ-11)) და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-2** მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

6.4. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

6.5. მოსარჩელეს მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

6.6. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისის შემთხვევებისა.

6.7. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **22-ე** მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-- წლის 2----- გადაწყვეტილებით, თე-----აძეს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სააგენტოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა N2-01.29.2-- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების დაზუსტება განხორციელებულიყო წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-- წლის 2----- გადაწყვეტილებით, თე-----აძის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შესაბამისი დოკუმენტი (პუნქტი **3.3.**).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მართებულად შეაჩერა და შეწყვიტა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება, რადგან დაინტერესებულმა პირმა შეჩერების ვადაში ვერ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი საბუთი, რაც საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **22-ე** მუხლის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის

საფუძველს წარმოადგენს.

6.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-2** მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

6.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **60¹** მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

6.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-60¹** 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 წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას უკავშირებს მხოლოდ ისეთ პროცედურულ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6.11. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **96-ე** მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

განსახილველ შემთხვევაში, არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას, კანონმდებლობის

აღნიშნული მოთხოვნების უგულებელყოფის ფაქტი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფოს სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად არ იყო ცნობილი, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედდებაში მოვიდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან, სარეგისტრაციო სამსახური კი თავისი ინიციატივით ვერ გახდიდა სადავოდ სახელმწიფოს სახელზე არსებულ, მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტს, რის გამოც ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონშესაბამისად მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების და სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გურიის რეგიონული ოფისის 2----- და 2----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.12. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **23-ე** მუხლის "ბ" პუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ 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.

6.13. ამავე მუხლის "ვ1" პუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია.

მოსარჩელის თე-----ადის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დადასტურებულია, ვინაიდან ოზურგეთის რაიონული გამგეობის 2--- წლის 27 ივლისის N--- დადგენილებით თე-----აქემ იჯარით აიღო 12 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფელ ნ----- ტერიტორიაზე, რის შემდეგაც 01.08.2--- წელს ოზურგეთის რაიონულ გამგეობასთან გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება №2-/05/----- რომლითაც სარგებლობაში მიიღო ორი ნაკვეთი, კერძოდ ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 2-.01.29.2-- ფართობი 1,8 ფა და ნაკვეთი 2-.01.29.2-- ფართობი 9,499 ჰა. 2----- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმების №----- თანახმად თე-----აქემ შეიძინა ორი უძრავი ქონება, კერძოდ ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნა-----ში მდებარე სახნავი დანიშნულების ფართობები 1.18 ჰა და 9,499 ჰა ოდენობით სახნავი ფართობები, რის შემდეგაც გაატარა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში და თე-----ადის სახელზე დარეგისტრირდა ოზურგეთის რაიონის სოფელ

ნა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი.

ვინაიდან 2----- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები №----- წარმოადგენდა მიწაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ ძირითადი საფუძველს, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საფუძველს არის მოკლებული **თე-----ადის** საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

6.14. სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის **მე-3** მუხლის მე-6 პუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

6.15. ამავე კანონის **23-ე** მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამდენად, დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარე, საჯ-----
-----ლ ოფისს, სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის N ბს-367-363 (კ-12) გადაწყვეტილება).

6.16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადამოწმების ვალდებულება უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობოდა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის იყო ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების

საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის N ბს-367-363 (კ-12) გადაწყვეტილება).

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო ვერ გაიზიარებს სა-----
-----ტოს წარმომადგენლის განმარტებას, იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელე
თე-----ადის არგუმენტაცია, როდესაც ის უთითებს სადაო უძრავ
ქონებაზე მესაკუთრეობას უსაფუძვლოა, ამის დამადასტურებლად კი
მიუთითებს, იმ გარემოებს, რომ საპრივატიზებო დიკუმენტაციაში დაცულ
საკადასტრო რუკაზე დატანილი ექსპლიკაციის გათვალისწინებით,
პრივატიზების საგანი არ გამხდარა 1.32 ჰა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული
შენობა-ნაგებობები და მათ შორის არსებული 0.14 ჰა მიწის ნაკვეთი, რისი
გათვალისწინებით თე-----ადის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი
სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია არ
დაკმაყოფილდა.

ამასთან სსიპ სა-----ტოს სადავო მიწის ნაკვეთზე,
საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით, მიმართვის შემდგენი
ადმინისტრაციული ორგანო, ვერ დაადგენდა იყო თუ არა სხვა პირთა
საკუთრების უფლება რეგისტრირებული, რაზეც მეტყველებდა თვით
სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება, რომელმაც დაარეგისტრირა
სახელმწიფოს საკუთრება სადავო მიწის ნაკვეთებზე. ზედდების ნაწილში
ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან მიმართვის შემდგენის მიუხედავად,
სწორედ უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება ვალდებულება
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები შეედარებინა მასთან დაცულ
მონაცემებთან და არ დაეშვა საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე სხვა
სუბიექტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით და იმის გათვალისწინებით, რომ
თე-----ადის მიერ საქართველოს ეკ-----
როში 2--- წლის 1----- ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის
დროისთვის ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს წარმოებაში უკვე იყო
ადმინისტრაციული საქმე თე-----ადის სარჩელის გამო მოპასუხეების
საჯ-----ლი ოფისის და სსიპ სა-----
-----ტოს მიმართ, სადაც ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა სსიპ
"სა-----ტო"-ს 07/08/2--- წლის 1----- ბრძანების უძრავი
ქონების - ფართით 12-95 კვ/მ (შემდეგში 10716 კვ/მ), ს/კ 2-01.6-1--
რეგისტრაციის ნაწილში ბათილად ცნობა და სსიპ სა-----
-ტოს 11.07.2--- წლის №----- გადაწყვეტილების ნახაზთან ერთად ბათილად
ცნობა სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს საქართველოს ეკ-----
-----როს 2----- თე-----ადის 2--- წლის 1-----
----- ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ
ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

6.17. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-2** მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

6.18. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **72-ე** მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონი არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენებას, ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამზადებს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

6.19. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **60¹-ე** მუხლის პირველი ნაწილით, განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

6.20. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **96-ე** მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის

გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

6.21. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის **32-ე** მუხლის მე-4 ნაწილით, 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის გარეშე აღრიცხა სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს სახელზე და არ დადგინა, ხომ არ მოიცავდა იგი მოსარჩელესათვის საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთს, რითაც შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი ინტერესი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას, კერძოდ, სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **96-ე** მუხლით, ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები, რადგან ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაედგინა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად, ხომ არ დაირღვეოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ განახორციელა.

დასახელებული ნორმებიდან და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს წარმოდგენილი სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **60¹-ე** მუხლით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების

- სსიპ "სა-----ტო"-ს 07/08/2--- წლის 1----- ბრძანების უძრავი ქონების - ფართით 12-95 კვ/მ (შემდეგში 10716 კვ/მ), ს/კ 2-.01.6-.1-- რეგისტრაციის ნაწილში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.08.2--- წლის, სსიპ სა-----ტოს 11.07.2--- წლის №----- გადაწყვეტილების ნახაზთან ერთად და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.07.2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **53.1 მუხლით**, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კი გამოცემული არის საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანოები ვალდებული არიან მოსარჩელეს აუნაზღაუროს, მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 66 (სამოცდაექვსი) ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 0----- განჩინებით მოსარჩელეს შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო უძარვ ქონებას საკადასტრო კოდით 2-01.6-1--. აღნიშნული განჩინება გასაჩივრდა, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2--- წლის 11 აპრილის განჩინებით სსიპ სა-----
-----ტოს საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 0----- განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა:

1. თე-----ადის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სა-----ტოს 07.08.2---

წლის 1----- ბრძანება უძრავი ქონების - ფართით 12-95 კვ.მ (შემდეგში 10716 კვ.მ) ს/კ 2-01.6-1-- რეგისტრაციის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.08.2--- წლის N-----
გადაწყვეტილება სსიპ სა-----ტოს 11.07.2--- წლის N-----
გადაწყვეტილება ნახაზთან ერთად.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.07.2-
-- წლის N----- გადაწყვეტილება.

1.3. არ დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა საქართველოს ეკ-----
-----როს 31.01.2--- წლის N----- ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ.

2. სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და საჯ-----
-----ლი ოფისის სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელე თე-----
---ადის სასარგებლოდ მის მიერ წინასწარ გადახდილი ბაჟის თანხის ნაწილის
66 (სამოცდაექვსი) ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით
გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში,
ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში,
(მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32) ოზურგეთის რაიონული
სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქუჩა №14);

მოსამართლე:

მარინა კიკნაძე