

საქმე #340310016001506402

საქმე #3/190-16



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

ნაწილი I (შესავალი):

24 აგვისტო, 2018 წელი

ქ.

გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე დევი დევიძე

სხდომის მდივანი ნინო ნადაშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენა, მხარეთა მონაწილეობით

მოსარჩელე - თა-----ძე;

წარმომადგენელი - ნი-----ძე (ორდერით);

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - გი-----ლი;

მესამე პირები - თა-----ლი და რე-----ლი;

წარმომადგენლები - გე-----ლი (მინდობილობით, თ. ცი-----ის ნაწილში), და-----რი (მინდობილობით, რ. გე-----ის ნაწილში);

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

ნაწილი II (აღწერილობითი):

1. მოსარჩელის მოთხოვნები:

1.1. 2016 წლის 15 სექტემბერს გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში სარჩელი აღძრა თა-----ძემ (შემდეგ - „მოსარჩელე“) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის წინააღმდეგ (შემდეგ - „მოპასუხე“ ან „სააგენტო“ და დააყენა შემდეგი მოთხოვნები:

(ა) ბათილად იქნეს ცნობილი სააგენტოს 2016 წლის 09 ივნისის #882016358576-03 გადაწყვეტილება, თ. ცი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;

- დაევალოს მოპასუხეს, გამოსცეს ახალი ინიდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია სარჩელთან დაკავშირებით:

2.1. მოპასუხემ ნწარმოადგინა შესაგებელი. ამ შესაგებლით მან სარჩელი არ სცნო, - აღნიშნული პოზიცია არც მთავარი სხდომის ეტაპზე შეცვლილა;

2.2. რე-----ლმა (შემდეგ კონტექსტურად „მესამე პირი“ ან „მიწის მყიდველი“) ასევე წარმოადგინა შესაგებელი და სარჩელი არ სცნო, - ეს პოზიცია არც მთავარი სხდომის ეტაპზე შეუცვლია მას;

2.3. თა-----ლმაც (შემდეგ კონტექსტურად „მესამე პირი“ ან „მიწის გამყიდველი“) წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი არ სცნო, - ეს პოზიცია არც მთავარი სხდომის ეტაპზე შეუცვლია მას;

3. საქმის რელევანტური ფაქტობრივი გარემოებები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს, განსაზღვრავს, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი – დაუდგენელი...;

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის“ მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჟლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, #7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France [GC]*, par. 81);

3.1. მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----ში მოსარჩელის კომლს ეროცხება 0,75 ჰა მიწის ნაკვეთი (დამატებით იხ. მტკც. 03.06.2016წ. საარქივო ცნობა #AA2016044712-03);

3.1.2. ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----ში ვა-----ის ძე ცი-----ის კომლს, რომლის შემადგენლობაში ასევე შედიოდნენ ირ-----ის ას ცი-----ი /მეუღლე/ და თამილა ვაჟა ას ცი-----ი /შვილი/, ერიცხება 1,25 ჰა

მიწის ნაკვეთი. გამყიდველის დედ-მამა მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან იყვნენ გარდაცვლილები (დამატებით იხ. მტკვ. 27.04.2016წ. საარქივო ცნობა #AA2016035-63-03, ასევე 25.07.2012წ. #638893 გარდაცვალების მოწმობა);

3.1.3. 2016 წლის 18 აგვისტოს მოსარჩელემ მიმართა მოპასუხეს და მოითხოვა მისი კომლის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში სააგენტომ 23.08.2018 წელს მიიღო „მიმდინარეობის შესახებ“ გადაწყვეტილება, რითაც მოსარჩელეს მიუთითა, რომ მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ზედდებაში მოდის საჯარო რეესტრში მესამე პირის სახელზე 54.08.5-... საკადასტრო კოდით უკვე განხორციელებულ რეგისტრაციასთან. მხარეთა შორის არაერთხელ იყო მცდელობა შემდგარიყო სანოტარო მედიაცია, თუმცა იმის გამო აღნიშნულმა პროცედურამ არ გამოლო დადებითი შედეგი და მოსარჩელემ არც კორექტირებული ნახაზი წარადგინა სააგენტოში, - 24.03.2017წ. სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (დამატებით იხ. მტკვ. 18.08.2016წ. სარეგისტრაციო განაცხადი, ასევე 23.08.2016წ. #882016534994-03 და 24.03.2017წ. ##882016534994-11 გადაწყვეტილებები);

3.1.4. მოსარჩელისა და მესამე პირის მშობლებმა 90-იანი წლების ბოლოს სიტყვიერი შეთანხმების საფუძველზე მოახდინეს მიწის ნაკვეთების გადაცვლა. ფაქტობრივად, ისინი წლების მანძილზე ფლობდნენ გაცვლილ მიწებს (დამატებით იხ. მტკვ. მოწმეთა ჩვენება);

3.1.5. ვიდრე მესამე პირის მოახდენდა სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციას, მხარეები შეხვდნენ ერთმანეთს. შეხვედრაზე მესამე პირმა გამოთქვა წუხილი იმის გამო, რომ მას სურს მიწის ნაკვეთის გაყიდვა, ესაჭიროება ფული და ვერ ახერხებს გაცვლის შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის სააგენტოში აღრიცხვას. მესამე პირმა დახმარება სთხოვა მოსარჩელეს. ვინაიდან მხარეები ვერ შეთანხმდნენ, მესამე პირმა ვერ გაიფორმა ის მიწა, რომელსაც მოსარჩელე ფლობდა;

3.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი საქმის სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. 2016 წლის 09 ივნისს სააგენტოს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართ მესამე პირმა (გამყიდველი), რომელმაც მოითხოვა მისი კომლის სახელზე საარქივო მონაცემებში ასახული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას მან დაურთო მისი პირადობის მოწმობა, საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომომვითი ნახაზი (იხ. მტკვ. 09.07.2016წ. სარეგისტრაციო განაცხადი);

3.2.2. მოპასუხის 09.06.2016წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მესამე პირის მოთხოვნა და მის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა უძრავი ნივთი: მიწის ნაკვეთი, მდებარე ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ბოლოკიანში (ს/კ 54.08.5-..., მიწის ნაკვეთის ფართობი: 4547 კვ.მ. (იხ. მტკვ. 09.06.2016წ.

#882016358576-03 გადაწყვეტილება და იმავე რიცხვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან);

3.2.3. დღეისათვის აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესამე პირებს შორის 2016 წლის 12 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ირიცხება მყიდველის საკუთრებაში(იხ. მტკც. 12.08.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, 17.08.2016წ. #882016518085-03 გადაწყვეტილება და იმავე რიცხვის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან);

1 სააგენტოს ინფორმაციით, მესამე პირმა დაირეგისტრირა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მის ოჯახს მიწის რეფორმის დროს გადაეცა მის კომლს;

ნაწილი III (სამოტივაციო):

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა-შეფასებისა და მტკიცებულებების შემოწმების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილება მესამე პირის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ კანონიერია და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი;

5. სასამართლომ იხელმძღვანელა შემდეგი ნორმატიული აქტებითა და მათი შემდეგი დებულებებით:

„მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონით (შემდეგ - „მონაცემთა სრულყოფის კანონი“);

- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით(შემდეგ - „სზაკ“);
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით(შემდეგ - „სასკ“);
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით(შემდეგ - „სსსკ“);
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით (შემდეგ - „რეესტრის კანონი“);
- „საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით(შემდეგ - „ინსტრუქცია“);

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1. „მონაცემთა სრულყოფის კანონის“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე;

იმავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს/მესაკუთრე ფიზიკურ პირს ან/და მესაკუთრე კერძო სამართლის იურიდიულ პირს და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დასტურდება კანონით დადგენილი წესით. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად;

1 სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარებმა (მოსარჩელე და გამყიდველი მესამე პირი) მიიღეს მითითებული მიწის ნაკვეთები. დადგენილია, რომ მხარეთა მშობლებმა ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ფაქტობრივად გადაცვალეს მიღებული მიწის ნაკვეთები, თუმცა მათ არ მიუმართავთ სააგენტოსათვის წერილობითი შეთანხმებით და არ მოუხდენიათ ფაქტობრივი მდგომარეობის „დაკანონება“;

- მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ „მონაცემთა სრულყოფის კანონმა“ შემოიტანა ერთგვარი ნოვაცია, კერძოდ, პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როცა მიწის რეფორმის პერიოდში (90-იანი წლების მეპორე ნახევარი და 00-იანი წლების დასაწყისი) პირები ფაქტობრივად, ზეპირი შეტანების საფუძველზე გადაცვლიდნენ ან გაასხვისებდნენ ხოლმე მიღებულ მიწის ნაკვეთს, რის შედეგადაც არიან მოსარგებლეები, რომელბიც ახორციელებენ ფაქტობრივ ფლობა, თუმცა უფლების დამდგენი საბუთი სხვა პირის სასარგებლოდაა გაცემული. ასეთ შემთხვევაში კანონმდებლობა პირებს აძლევს საშუალებას, რომ ფაქტობრივი მდგომარეობა, სურვისა და ხელახალი დადასტურებისგზით, კანონიერად გაიფორმონ საკუთრებაში;

6.3. სზაკ-ის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება;

იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს;

იმავე კოდექსის 60¹ მუხლი პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები;

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, 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;

- კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის (და კანონქვემდებარე აქტების) მოთხოვნებს. ამის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული მოქმედება ან გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სამართლებრივად არის „მკვდარი“, შესაბამისად, ის არ არის ვარგისი მისი ავტორის მიერ დაგეგმილი, ჩაფიქრებული სამართლებრივი მიზნის მისაღწევად - იგი ბათილია;

კანონიერების პრინციპის გამოვლენაა ასევე სზაკ-ის 96-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 ნაწილების დებულებები, კერძოდ:

(1) ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე;

(2) დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

(3) ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია;

- ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს საქმის ყველა რელევანტური (განსახილველ საკითხთან კავშირში მყოფი) გარემოება და მხოლოდ ამის შედეგად მიიღოს ესა თუ ის გადაწყვეტილება. ამ პრინციპის წინააღმდეგ მიღებული გადაწყვეტილება მიიჩნევა კანონის დარღვევით მიღებულად;

- მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოების დროს ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად არის შესწავლილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და შედეგად მიღებულია კანონშესაბამისი გადაწყვეტილებები, როგორც მესამე პირთან, ისე მოსარჩელესთან მიმართებით

6.4. რეესტრის კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

(კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;
(ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე;

- მოცემულ შემთხვევაში, მესამე პირმა საკუთრების უფლება მოიპოვა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების (საკომლო ჩანაწერების) საფუძველზე. ვინაიდან საარქივო ცნობა არ შეიცავს მიწის ნაკვეთების შესახებ ზუსტ მონაცემებს (მათი მდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების შესახებ), ამ ინფორმაციის მატარებლად მოგვევლინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მესამე პირმა მოახდინა საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთების შესახებ ინფორმაცია რამე ფორმით მარეგისტრირებელ ორგანოში მანამდე დაცული არ ყოფილა. შესაბამისად, რეგიონული ოფისი ვერ მოახდენდა ერთმნეთთან ზედდების მოტივით ამ მიწის ნაკვეთების შედარებას, ხოლო როცა მოსარჩელემ წარადგინა ახალი აზომვითი ნახაზი, რეესტრმა მოიძია მასთან დაცული ინფორმაცია და დაადგინა, რომ წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი (ცვლილების შემთხვევაში) ფარავდა მესამე პირის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რის გამოც გამოსცა სადავო აქტი, ხოლო როცა მესამე პირი ირეგისტრირებდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას, ზედდების პრობლემა მოსარჩელესთან არ არსებობდა;

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სასამართლოს სურს მოიხმოს საკასაციო სასამართლოს 2015 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება #ბს-10-10(2კ-15), რომლის თანახმადაც:

„[...] უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით

გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია „დამფუძნებელი ეფექტის“ პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას...“;

ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაცაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები;

- ამრიგად, სადავო აქტის გამოცემისას რეგიონულმა ოფისმა დაიცვა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. სასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად

ცნობის შესახებ;

- მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სარჩელი არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, არ არსებობს მოპასუხის დავალდებულება, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

7. სასამართლოს მსჯელობა პროცესის ხარჯებთან დაკავშირებით:

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

- სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს არაქონებრივ დავაზე – 100 ლარს;

- იმავე კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლებიან: მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით;

- იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი და მე-2 წინადადებების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა;

- იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო;

- საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 28 ივლისის #145 დადგენილებით დამტკიცებული „სოციალური დახმარების პროგრამის განხორციელების ძირითადი პრინციპები, რეინტეგრაციის შემწეობის ოდენობა, შვილობილად აყვანის (მინდობით აღზრდის) ანაზღაურების ოდენობა, სრულწლოვანზე ოჯახური მზრუნველობის ანაზღაურების ოდენობა, სოციალური დახმარების ოდენობის გაანგარიშების, ღონისძიებათა დაფინანსებისა და

ანგარიშსწორების, აგრეთვე საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა, ასევე ლტოლვილისა და ჰუმანიტარული სტატუსის მქონე პირთა ყოველთვიური შემწეობის დაფინანსების წესის“ მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანხმად, „სოციალურად დაუცველი ოჯახების (შინამეურნეობების) სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის შეფასების მეთოდოლოგიის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №93 დადგენილებით დამტკიცებული მეთოდოლოგიის ფარგლებში შეფასებულ (შესწავლილ) ოჯახებზე, რომელთა სარეიტინგო ქულა ნაკლებია ამ წესის მე-7 მუხლით დადგენილ ზღვრულ ოდენობაზე: (ა) საარსებო შემწეობის ოდენობა ერთსულიანი ოჯახისათვის არის 60 (სამოცი) ლარი და (ბ) ორ და მეტსულიანი ოჯახების შემთხვევაში, ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ერთსულიანი ოჯახისათვის დადგენილი საარსებო შემწეობის ოდენობას მეორე და ოჯახის ყოველ მომდევნო თითოეულ წევრზე ემატება 48 ლარი;

- იმავე დადგენილების მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საარსებო შემწეობის მისაღები ზღვრული ქულა, ამ წესის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, არის 57001 (ორმოცდაჩვიდმეტი ათას ერთი);

- მოცემულ შემთხვევაში სარჩელს ერთვის 12.09.2016წ. ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ მოსარჩელის ოჯახი რეგისტრირებული ასეთი ოჯახების რეესტრში და მას მინიჭებული აქვს 48710 ქულა (ამავე ამონაწერით, ოჯახს ბოლო მონაცემებით ბოლოს ქულა მიენიჭა 18.05.2016 წელს), რაც სსსკ-ის 46-ე მუხლის შესაბამისად, საკმარისია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათვისუფლებისათვის;
- ისეთ ვითარებაში, როცა კანონისმიერი შეღავათის გამო მოსარჩელემ არ გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი, ხოლო სამართალწარმოება არ დასრულდა მის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟი არც მოსარჩელის და არც სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ არ ეკისრება მოპასუხეს. ეს მდგომარეობა ორივე მხარეს ათავისუფლებს სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რაც იმას ნიშნავს, რომ ასეთი ხარჯები უნდა გაიღოს სახელმწიფომ. აღნიშნული კი პრაქტიკულად გამოიხატება იმით, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა არც ერთ მხარეს ეკისრება;

ნაწილი IV (სარეზოლუციო):

სასამართლომ იხელმძღვანელა ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებით, ასევე სასკ-ის მე-12, მე-13 მუხლებით, სსსკ-ის მე-8, 243-ე-244-ე, 248-ე-250-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. თა-----ძეს უარის ეთქვას ადმინისტრაციული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე;
2. განემარტოს მხარეებს, რომ სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით, დაუშვებელია;
3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა. გასაჩივრების ვადა შეადგენს 14 დღეს, რომლის ათვლაც დაიწყება დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან მეორე დღეს. სააპელაციო საჩივარი შეტანილ უნდა იქნეს გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში (მის.: გურჯაანის, სანაპიროს ქ. #24), რომელიც საქმის მასალებთან ერთად გადაიგზავნება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის.: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. #7^ა);

მოსამართლე:

დევიძე/

/დევი