საქმე №030310521004939049
საქმე №3/68-21

7349294549933
www.ecd.court.ge

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

13 იანვარი, 2022 წელი

ქ. ფოთი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - გიორგი თუნაური
სხდომის მდივანი - ალიკა ქებურია/თამარ ქირია

მოსარჩელე - თ[redacted] ნ[redacted]
წარმომადგენელი - ნ[redacted] გ[redacted]

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონური ოფისი
წარმომადგენელი - კ[redacted] ი[redacted]

მესამე პირები - სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტო, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენლები - ლ[redacted] ჭ[redacted] თ[redacted] გ[redacted]

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 20[redacted] წლის [redacted] ივნისის [redacted] გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილება;

1.2. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, თ[redacted] ნ[redacted] განცხადების დაკმაყოფილებისა და ქ. ფოთი, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩის მიმდებარედ თ[redacted] მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ [redacted] კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოსარჩელის პოზიცია

სარჩელის თანახმად, 20[redacted] წლის [redacted] აპრილს თ[redacted] ნ[redacted] განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს - სამეგრელოს რეგიონალურ ოფისს და მოიტხოვა ქ. ფოთში, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩის - მიმდებარედ [redacted] მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები, საცხოვრებელი სახლის გეგმის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი. სამეგრელოს რეგიონალურმა ოფისმა გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან. 20[redacted] წლის [redacted]ივნისს სამეგრელოს რეგიონალურმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, იმ საფუძვლით, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ქონება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტური არ არის.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებას არ დაეთანხმა მოსარჩელე და წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი. თ[redacted] ნ[redacted] 19[redacted] წლიდან დღემდე ფლობს და განაგებს ზემოთ აღნიშნულ სადაო მიწის ნაკვეთს. 20[redacted]წლის ორთო ფოტოს მიხედვით ნათლად ჩანს, რომ სადაო მიწის ნაკვეთზე დგას სახლი და დამხმარე ფართები, აგრეთვე წარმოდგენილი 19[redacted]წლის გეგმის თანახმად დასტურდება, რომ აღნიშნული ქონება იყო ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში გატარებული. 19[redacted] წლის წარმოდგენილი გადახდის ქვითრის მიხედვით, თ[redacted] ნ[redacted] - არის მიწის რენტის გადამხდელი. ზემოთ წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ თ[redacted] ნ[redacted] არის კანონიერი მფლობელი სადაო მიწის ნაკვეთის. გარდა ამისა, აღნიშნული დასტურდება მოწმეების ხელმოწერით, რომ თ[redacted] ნ[redacted] ნამდვილად ფლობს და განაგებს 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ქ. ფოთი, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩაზე.

20[redacted] წლის [redacted] ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც საფუძველი გახდა სასამართლოსთვის მიმართვის.

3. მოპასუხის პოზიცია:

3.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონური ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირს - სსიპ ქონების ეროვნულ სააგენტოს წერილობითი ფორმით შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირის წარმომადგენელმა კი სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.2. მესამე პირმა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 20[redacted] წლის [redacted] აპრილს თ[redacted] ნ[redacted] (პირადი ნომერი [redacted]) წარმომადგენელმა ნ[redacted] გ[redacted] (პირადი ნომერი [redacted] [redacted]) სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა ქ. ფოთში, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩის მიმდებარედ [redacted] კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები, საცხოვრებელი სახლის გეგმის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- განცხადება თანდართული მასალებით (ს.ფ. 10-118);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.1.2. 20[redacted] წლის [redacted] აპრილს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ [redacted] გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ [redacted] წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ – საქართველოს ეროვნული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის [redacted] [redacted].20[redacted] წ.) წერილის თანახმად, ქალაქი ფოთის [redacted] ქუჩის მიწის გადასახადის გადამხდელთა 20[redacted] წ. სიებში ნ[redacted] თ[redacted] ა[redacted] [redacted]არ ფიქსირდება.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის [redacted] [redacted].[redacted]20[redacted] წ.) წერილის თანახმად ფოთის ადგილობრივი არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 19[redacted]-19[redacted] წ.წ. წიგნში [redacted] ბოდრელის ქუჩაზე თ[redacted] ა[redacted] 6[redacted] გადასახადის გადამხდელად დაფიქსირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ [redacted] გადაწყვეტილება (ს.ფ. 119);
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის [redacted] [redacted].[redacted]20[redacted]წ.) წერილი (ს.ფ. 121);
- სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის [redacted] [redacted].[redacted]20[redacted]წ.) წერილი (ს.ფ. 122)

4.1.3. 20[redacted]წლის [redacted] აპრილს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ [redacted] გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს აცნობა რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენის მიზნით, 20[redacted]წლის [redacted] აპრილის [redacted] წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან.

ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახური-არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის [redacted] [redacted] ([redacted].[redacted]20[redacted] წ.) ბრძანების თანახმად, თ[redacted] ნ[redacted] (პირადი [redacted] [redacted] უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი (სარეგისტრაციო განცხადება N [redacted] უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენაზე (მდებარე ქალაქი ფოთი, ზ[redacted] გ[redacted] [redacted] ქუჩა), თანდართული დოკუმენტებისა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ [redacted] გადაწყვეტილება (ს.ფ. 123);
- ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახური-არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის № [redacted] ([redacted].[redacted]20[redacted]წ.) ბრძანება (ს.ფ. 126-127);
- უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ს.ფ. 128-129);

4.1.4. 20[redacted] წლის [redacted]ივნისს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ - [redacted] გადაწყვეტილება, იმ საფუძვლით, რომ ქალაქ

ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ქონება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტური არ არის.

გარდა ამისა, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დადგინდა ზედდება [redacted] საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ - [redacted] გადაწყვეტილება (ს.ფ. 130);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

4.1.5. 20[redacted] წლის [redacted] ივნისს, თ[redacted] ნ[redacted] წარმომადგენელმა ნ[redacted] გ[redacted] ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივნისს მიღებული იქნა [redacted] გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილებით თ[redacted] ნ[redacted] წარმომადგენლის ნ[redacted] გ[redacted] ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, ხოლო ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახური-არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის [redacted] (20[redacted]წ.) ბრძანების თანახმად თ[redacted] ნ[redacted] (პირადი [redacted]) უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადება [redacted] უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- [redacted] ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 132-136);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილება (ს.ფ. 20-22);

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ქალაქ ფოთში, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩის მიმდებარედ [redacted] მიწის ნაკვეთზე თ[redacted] ნ[redacted] უფლების დამდგენი დოკუმენტით - მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებითა და საცხოვრებელი სახლის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი იდენტურია თ[redacted] ნ[redacted] მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი [redacted]

მიერ მომზადებული ნახაზის მიხედვით თ[redacted] ნ[redacted] მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება [redacted] და [redacted] საკადასტრო კოდის ნაკვეთები, გზა, [redacted] საკადასტრო კოდის ნაკვეთი და [redacted] საკადასტრო კოდის ნაკვეთი. (იხ. ს.ფ. 214); საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ამონაწერით დასტურდება, რომ თ[redacted] ნ[redacted] მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე [redacted] საკადასტრო კოდის ნაკვეთის მისამართია ფოთი, [redacted] გ[redacted] ქ. [redacted] (იხ. ს.ფ. 208-209); მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის - მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მისამართია ფოთი, [redacted]გ [redacted]

20[redacted]წლის [redacted] ნოემბრის სხდომაზე დაკითხული მოწმეების - ა[redacted] გ[redacted] და ს[redacted] გ[redacted] ჩვენებების მიხედვით, ქალაქ ფოთში, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩაზე თ[redacted] ნ[redacted] მიწის ნაკვეთი მიიღო [redacted]-იან წლებში. მოწმეებმა განმარტეს, რომ თ[redacted] ნ[redacted] გადაეცა ვ[redacted] ყ[redacted] მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი, რომელიც მანამდე ეკუთვნოდა. მოწმის ა[redacted] გ[redacted] განმარტებით, თ[redacted] ნ[redacted] იცნობს [redacted]-იანი წლებიდან, ერთად მუშაობდნენ სამართალდამცავ ორგანოებში. მაშინდელმა მთავრობამ თ[redacted] ნ[redacted] გამოუყო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოღობილი ჰქონდა და ედგა საცხოვრებელი სახლი, სადაც არაერთხელ არის ნამყოფი. მისივე განმარტებით ამავე ქუჩაზე, კერძოდ გ[redacted] [redacted]-ში [redacted] ცხოვრობდა და ხშირად უწევდა თ[redacted] ნ[redacted] ოჯახში მისვლა.

საქმეში წარმოდგენილი 20[redacted] წლის ორთოფოტი დასტურდება, რომ თ[redacted] ნ[redacted] მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე იდგა შენობა-ნაგებობა. (იხ. ს.ფ. 16)

წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, ვ[redacted] ყ[redacted] საკუთრებაშია თ[redacted] ნ[redacted] მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, განსახილველი მიწის ნაკვეთის მიმდებარე, [redacted] საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთი.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასების შედეგად, სასამართლო ასკვნის, რომ თ[redacted] ნ[redacted] მფლობელობაში არსებული, მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი თ[redacted] ნ[redacted] მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში

არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ თ[redacted]5[redacted] სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, ,,საჯარო რეესტრის შესახებ'' საქართველოს კანონი, ,,საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე'' საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ'' საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საერთაშორისო სამართლის რიგი უმნიშვნელოვანესი წყაროები (ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, სამოქალაქო და პოლიტიკური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტი, ასევე რეგიონალური მნიშვნელობის - კერძოდ ევროპის საბჭოს ფარგლებში მოქმედი უმნიშვნელოვანესი დოკუმენტი - ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენცია), განსაზღვრავენ რა ადამიანის იმ ძირითად უფლებებს, რომლებიც კაცობრიობის განვითარების დღევანდელ ეტაპზე განუსხვისებელია ყოველი გონიერი არსებისაგან, ადგენენ მათი დაცვის გარანტიებსა და ასეთი დაცვის განხორციელების საზედამხედველო მექანიზმებს, ერთ-ერთ უმთავრეს უფლებად, სწორედ სასამართლოსადმი მიმართვის, ასევე სამართლიანი, დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოთი პირის უზრუნველყოფის ვალდებულებას აწესებენ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე 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.

საერთაშორისო სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს წყაროს, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით, "საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ" საქართველოს კანონისა და "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს

კანონის შესაბამისად საქართველოში პირდაპირი მოქმედებს, ადამიანის უფლებების და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის ევროპული კონვენცია წარმოადგენს. კონვენციის მე-6 მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს მისი სამოქალაქო უფლებების და მოვალეობების განსაზღვრისას საქმის სამართლიანი და საჯარო განხილვის უფლება აქვს გონივრულ ვადაში დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ, რომელიც შექმნილია კანონის საფუძველზე.

კონვენციის ეს ნორმა რეგლამენტირებულია ასევე საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლის 31-ე მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ყოველი პირის უნდა განსაჯოს იმ მხოლოდ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს რომელიც უფლებამოსილია განიხილოს და გადაწყვიტოს საქმე. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლი სამართლიანი სასამართლოს უფლების (**fair trial**) მარეგულირებელი ცენტრალური ნორმაა, რომელშიც მოცემულია მნიშვნელოვანი სამართლებრივ-სახელმწიფოებრივი საპროცესო გარანტიები.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლოს განმარტებაზე, რომლითაც არ არის სავალდებულო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხარეების მიერ წამოჭრილ ყველა არგუმენტს სცემდეს დეტალურ პასუხს (ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე Suominen v. Finland, პუნქტი 34; ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1994 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება საქმეზე Van de Hurk v. the Netherlands, პუნქტი 61). მთავარია, ეროვნულმა სასამართლოებმა ნათლად დაასახელონ თავისი მსჯელობის განმაპირობებელი ასპექტები, განსაკუთრებით კი ისეთები, რომლებიც გადამწყვეტი მნიშვნელობის იყო გადაწყვეტილების მიღების პროცესში (ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 1997 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე Georgiadis v. Greece, პუნქტი 43).

7.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლი კი ადგენს, რომ სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონური ოფისის 20[redacted] წლის [redacted] ივნისის [redacted] გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი

შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან. ამასთან, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

7.3. სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ საქმეზე თ[illegible] ნ[illegible] საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების ნამდვილობა და კანონშესაბამისობა სასამართლოს განხილვის საგანი არაა. სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მოსარჩელისთვის უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშესაბამისობა.

სარეგისტარციო წარმოების განხორციელებაზე უარის საფუძვლად მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს მიუთითა, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო. აგრეთვე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან. მაშასადამე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ დაინტერესებულ პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტები გააჩნდა შესაბამის მიწის ნაკვეთზე, თუმცა უარი უთხრა რეგისტრაციაზე ზედდებისა და უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის შეუძლებლობის გამო.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა ხორციელდება რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად (კანონის მე-8 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ,,კ“ და ,,ლ“ პუნქტები).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:
ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;
ა [1]) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;
ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;
გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;
დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი

ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;
ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;
ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;
ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;
თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;
თ[1]) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;
თ [2]) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;
ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოების შეწყვეტის საფუძველია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის ,,ბ“ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:
ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;
ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-

სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ;

დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი;

ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას;

ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ვ[1]) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

ვ[2]) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ვ[3]) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი კერძო პირთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ანიჭებს და განმარტავს, რომ შესაბამისი მიზნებისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის

არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-4[1] მუხლი, მე-5 მუხლი). მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, მე-5 მუხლი).

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4[1] მუხლი).

მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნას უზრუნველყოფს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ” საქართველოს კანონი.

დასახელებული კანონის მიხედვით, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია (შემდგომ – განაწილების სია) თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სია (შემდგომ – საგადასახადო სია), **სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა,** სასამართლოს აქტი, საქართველოს ეროვნულ არქივში ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს არქივში დაცული დოკუმენტი (მათ შორის, ბინის მეპატრონეთა წიგნის ჩანაწერი, მიწის საკადასტრო წიგნის ჩანაწერი) თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სარეგისტრაციო წარმოებისას მოძიებული/წარმოდგენილი სხვა შესაბამისი დოკუმენტი

(მე-3 მუხლის პირველი პუნეტის „რ“ ქვეპუნქტი).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

ამავე კანონის მე-4[1] მუხლის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა სისტემური რეგისტრაციისა და იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ამავე კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, სისტემური რეგისტრაციისას, საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) ადასტურებენ შესაბამის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირები.

ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების გამოტანას საფუძვლად დაედო მარეგისტრირებელი ორგანოს დასკვნა მასზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული ქონება იდენტური არ იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტით

გათვალისწინებული ქონებისა, თუმცა ამგვარი გარემოების დადგენის საფუძველს საქმეში არსებული მტკიცებულებები არ იძლეოდა. სადავო აქტით მტკიცებულებად მითითებულია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, თუმცა აღნიშნული ოქმი არ შეიცავს დასაბუთებას თუ რატომ ვერ მოხდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, მით უმეტეს იმ პირობებში როდესაც აღნიშნული ჩატარდა დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე. ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ქონებაზე დაინტერესებული პირის უფლების იდენტიფიკაციის პრობლემა შეიძლებოდა, გამხდარიყო საქმის წარმოების შეჩერების და/ან შეწყვეტის საფუძველი და არა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, თანახმად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე და 22-ე მუხლებისა.

გარდა იმისა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საერთოდ არ შეაფასა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება - მოწმეების განცხადება, უფლების დამდგენ დოკუმენტში უძრავი ქონების მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (მისამართი, კვადრატულობა) და ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები.

მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო, სრულყოფილად გამოეკვლია და შეეფასებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიეღო გადაწყვეტილება საქმის წარმოების შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის შესახებ, თუ წარდგენილი მტკიცებულებებითა და მის ხელთ არსებული მონაცემების ერთობლივი შეფასებით ვერ იქნებოდა დადგენილი განსახილველი მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან იდენტურობა ან გამოირიცხებოდა ამგვარი იდენტურობა. შესაბამისად, სააგენტო ვალდებული იყო, მის ხელთ არსებულ მტკიცებულებებთან და მონაცემებთან ერთობლიობაში შეეფასებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ყველა მტკიცებულება, მათ შორის, მოწმეების განცხადება, ემსჯელა, თუ რამდენად ხასიათდებოდა მოწმეების განმარტებები სარწმუნოობაზე მეტყველი კონკრეტული ნიშნებით, საამისოდ გამოეყენებინა მოწმეთა დამატებით გამოკითხვისა თუ საქმის გარემოებების გამოსაკვლევად სხვა სახის მოქმედებების განხორციელების შესაძლებლობა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაუსაბუთებელია მოპასუხის არგუმენტი მასზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა შესაძლებელი იყო მხოლოდ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ. კანონმდებლობა მსგავსი სახის ნორმას არ შეიცავს. მოყვანილი ნორმების მიხედვით კი, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეეძლო დაინტერესებული პირის მტკიცების უარყოფა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლისათვის განსახილველი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესახებ კვლევის ჩასატარებლად მიმართვა, თუ არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივ გამოკვლევა

და შეფასება განაპირობებდა დასკვნას მასზე, რომ არ არსებობდა შესაბამისი მტკიცების გაზიარების საფუძველი. მოწმეების ჩვენების, როგორც მტკიცებულების მიღებისა და შეფასების ვალდებულება გამომდინარეობს როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ასევე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონითა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმებიდან. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოწმეთა ჩვენებებით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენას პირდაპირ ითვალისწინებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტი, რომელიც, მართალია ეხება სისტემური რეგისტრაციის პირობებს, თუმცა განსაზღვრავს რა შესაძლებლობას, გასათვალისწინებელია, ასევე, სპორადული რეგისტრაციის პირობებშიც.

დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოწმეების ჩვენებებისა და სხვა მტკიცებულებების საფუძველზე სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ განსახილველი უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთები იდენტურია (პუნქტი **4.2.1.**). ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებად მხოლოდ უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების იდენტურობის დადგენის შეუძლებლობა დასახელდა, საქმის გარემოებების ყოველმხრივ სათანადო გამოკვლევა საფუძველი იქნებოდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

რაც შეეხება სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გამოვლენილ ზედდებას [redacted] საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, აღნიშნული არ წარმოადგენს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის გზით, შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება, რაც დაინტერესებული პირი თ[redacted] ნ[redacted] მხრიდან განხორციელდა კიდეც, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივნისის [redacted] გადაწყვეტილებით თ[redacted] ნ[redacted] კანონმდებლობის ნორმებთან შეუსაბამოდ ეთქვა უარი [redacted] განცხადებით მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე, რაც შესაბამისი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია.

7.4. სასამართლო კვლავ მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ - ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში

გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 20[illegible] წლის [illegible] სექტემბრის [illegible] (კ-14) გადაწყვეტილებაზე, სადაც მიუთითა, რომ ,,საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს.

ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას“.

საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ ,,საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა“. ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა

პირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია“.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას - ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ დარღვეულია ბალანსი კერძო ინტერესების საწინააღმდეგოდ, რაც დაცვის ღირსი ინტერესის საფუძველია. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრება არის ყოვლისმომცველი სანივთო უფლება საგანზე. საკუთრების სამოქალაქო-სამართლებრივი გაგება ვრცელდება ცალკეულ ფიზიკურ, მოძრავ ან უძრავ ნივთებზე, ხოლო საკუთრების საჯარო-სამართლებრივი ცნება და მისი ძირითადი უფლებრივი გარანტი მოიცავს აგრეთვე მოთხოვნებსა და უფლებებს, აგრეთვე, ქონებრივ, საჯარო სამართლებრივ პოზიციებს, რომელთა განსაზღვრული პირობებით შეზღუდვაც შესაძლებელია. საკუთრების სამოქალაქო-სამართლებრივი ნება, როგორც წესი, წარმოადგენს შეუზღუდავ ბატონობას ნივთზე და უფლებას აძლევს მესაკუთრეს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ნივთით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ნივთით სარგებლობა, მაგრამ საკუთრება არ მოიცავს უსაზღვრო ბატონობას ნივთზე.

7.5. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე, წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც თ[redacted] ნ[redacted] უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძვლად დადებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 20[redacted] წლის [redacted] ივნისის [redacted] გადაწყვეტილება, შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილებაც.

დასახელებული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ვერც სასამართლო სხდომაზე ვერ იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული აქტების ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია, შესაბამისად ისე იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, რომ არ ყოფილა გამოკვლეული, შეფასებული და შეჯერებული ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად, რაც საბოლოოდ გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

ამდენად, დასახელებულ კანონთა ნორმებით დადგენილი წესის გამოყენებითა და საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო ერთმნიშვნელოვან დასკვნას აკეთებს, რომ თ[redacted] ნ[redacted] საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე და სათანადო ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით, სარეგისტრაციო სამსახურს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად უნდა მიეღო დაინტერესებული პირის განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით უსაფუძვლოდ უთხრა უარი თ[redacted] ნ[redacted] წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

7.6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60^1 მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ხოლო ამავე კოდექსის 33^1-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 20[redacted]წლის [redacted]ივნისის [redacted] გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, გამოცემულია საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის გარეშე, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის

გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, თ[redacted] ნ[redacted] განცხადების დაკმაყოფილებისა და ქ. ფოთი, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩის მიმდებარედ თ[redacted] ნ[redacted] მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ [redacted] კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების გათვალისწინებით, მოპასუხეებს მოსარჩელე თ[redacted] ნ[redacted] სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ[redacted] ნ[redacted] სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 20[redacted] წლის [redacted] ივნისის [redacted] გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20[redacted] წლის [redacted] ივლისის [redacted] გადაწყვეტილება;

3. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, თ[redacted] ნ[redacted] განცხადების დაკმაყოფილებისა და ქ. ფოთი, ზ[redacted] გ[redacted] ქუჩის მიმდებარედ თ[redacted] ნ[redacted] მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ [redacted] კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

4. მოპასუხეებს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს, მოსარჩელე - თ[redacted] ნ[redacted] სასარგებლოდ დაეკისროთ 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე: ქ. ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ. N3) მეშვეობით.

მოსამართლე

გიორგი თუნაური