



საქმე №3-244-17

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

08 თებერვალი 2018 წელი
რუსთავი

ქ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----ი

სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე - ვ---- ქ-----იძე,

წარმომადგენელი - ი-----ი დ-----ია,

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი: თ-- ა-----ი,

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: ს----- ა-----ე,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 ივლისის №882-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას.

მოსარჩელის მითითებით, 2017 წლის 27 მარტს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე გ-----ი სოფელი მ-----ი, ბ-----ს ტერიტორია, (ლ----- ხევი). განცხადებაზე თანდართული იყო მებაღის წიგნაკი, ინფორმაცია სატყეო ფონდიდან და მოთხოვნილი მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2017 წლის 18 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რაც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. 2017 წლის 27 მარტს ვ---- ქ-----იდის წარმომადგენელმა ნ----- ქ-----იძემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გ-----ში, სოფელ მ-----ში, ბ-----ს ტერიტორიაზე (ლ----- ხევი) მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილი იქნა №1----- მინდობილობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, №1-- მეზაღის წიგნაკის ნოტარიულად დამოწმებული თარგმანი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №100-----, 15.09.2010 წ.) და ამავე წიგნაკის დედანი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882-----04 (30.03.2017) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 18 ნოემბრის №882-----08 და 2016 წლის 29 დეკემბრის №882-----06 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოუდგენლობის გამო; ასევე, 2017 წლის 25 იანვრის №88-----13 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო წარმოების განხილვაზე; ამასთან, №882----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს. 2017 წლის 28 აპრილს ვ---- ქ-----იდის წარმომადგენელმა ნ----- ქ-----იძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882-----04 (30.03.2017) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 მაისის №1----- გადაწყვეტილებით №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა

ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882-----04 (30.03.2017) გადაწყვეტილება და ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №882----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება და ინფორმაციის მოძიება დაინტერესებული პირის, როგორც მებაღეობის წევრზე, რასაც შესაძლოა შესაძლებელი გაეხადა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამავე გადაწყვეტილების ფარგლებში სააგენტომ უურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოთხოვილი იქნა გ-----ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში ვ---- ტ-----ის ას. ქ-----იდის (დაბადებული 29.12.1947 წ.) (პირადი № 0-----) კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ ინფორმაცია, თუმცა ორივე ადმინისტრაციული ორგანოდან მოწოდებული იქნა უარყოფითი პასუხი; ამასთან, სააგენტომ დაადგინა, რომ №882----- სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვის №1-- მებაღის წიგნაკის 2010 წლის 15 სექტემბრის ნოტარიულად დამოწმებული თარგმანი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №100-----), რომელსაც არ აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი და არ არის ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერილი; ხოლო №1-- მებაღის წიგნაკის დედანს, რომელიც ასევე ერთვის განცხადებას, აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი და არ არის ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერილი; №88----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ შუამდგომლობა გაგზავნილი იქნა გ-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, რომლის 2017 წლის 20 იანვრის №04/570 წერილის თანახმად, კომისიამ არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე ვ---- ქ-----იდის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №1----- გადაწყვეტილების საფუძველზე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ №882-----05 (24.05.2017) გადაწყვეტილება. 2017 წლის 25 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882-----06 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ ვ---- ქ-----იდის (პირადი №0-----) უფლების დადგენის მიზნით, 2017 წლის 25 მაისის №1----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია ქვემო ქართლის რეგიონული არქივიდან გ-----ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში ვ---- ქ-----იდის (პირადი №0-----), როგორც მებაღეობის წევრის შესახებ. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 12 ივნისის №15/76620 წერილით

მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე არსებული მეზაღეობების 1--2-2007 წლების საკომლო წიგნები, მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, ასევე მიწის განაწილების (სარეფორმო), მეზაღეობის (მიმაგრების ტალონი) და საგადასახადო სიები ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა. 2017 წლის 16 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882-----08 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის წერილით მოწოდებული ინფორმაციით არ დადგინდა დაინტერესებული პირის მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) ან საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, შესაბამისად, მის მიერ წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი. ამასთან, ვინაიდან გ-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უარი განაცხადა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე ვ---- ქ-----იდის (პირადი №0-----) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია გ-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში აღარ გადაიგზავნებოდა. 2017 წლის 18 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882-----09 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. №882----- სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განესაზღვრა 30-დღიანი ვადა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარსადგენად. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების 30-დღიანი ვადის გასვლის შემდგომ ვ---- ქ-----იდის მიერ ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოუდგენლობა წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველს, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882-----09 გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს. მოპასუხის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სააგენტომ ჩაატარა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, გამოიკვლია ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, რასაც შესაძლებელი იყო მნიშვნელობა ჰქონოდა საქმისთვის და დამატებით ყურადღება გაამახვილა შემდეგ გარემოებებზე: №882----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა უფლებამოსილი ორგანოებიდან გამოითხოვა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე ვ---- ქ-----იდის (პირადი №0-----) საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია მოძიებული ვერ იქნა. №882-----

სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი მებალის წიგნაკის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა 2017 წლის 22 მაისის №1----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ და დაადგინა, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არის ხარვეზიანი და არ წარმოადგენს უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოადგინა, ხოლო 2018 წლის 08 თებერვალს გამართულ სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ მოპასუხის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილებები კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველები. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი წარმოადგენდა ხარვეზიანს და მოპასუხე არ იყო ვალდებული დოკუმენტის სიყალბე დაედგინა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2010 წლის 20 სექტემბერს ვ---- ქ-----იძემ №882----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე, გ-----ის რაიონი, სოფელი მ-----ი. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მებალის წიგნაკის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 41-50)
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 78-89)
- განცხადება (ს. ფ. 90-95);
- მებალის წიგნაკი (ს. ფ. 97-105);

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 სექტემბრის №882-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი მებალის წიგნაკი არ არის დამოწმებული გამცემი ორგანოს (ორგანიზაციის) ბეჭდით რომელმაც გასცა აღნიშნული წიგნაკი და მოსარჩელეს მოეთხოვა სრულყოფილი დოკუმენტის

წარდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ. 41-50)
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 78-89)
- განცხადება (ს. ფ. 90-95);
- მებაღის წიგნაკი (ს. ფ. 97-105);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 სექტემბრის №882-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 106)

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 ოქტომბრის №882-----05 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელის მიერ დამატებით წარდგენილ დოკუმენტზე შესწორება შეტანილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 ნოემბრის №882-----08 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 ოქტომბრის №882-----05 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 107)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 ნოემბრის №882-----08 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 125)

3.1.4. 2013 წლის 02 სექტემბერს ვ---- ქ-----იქმ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და №882----- განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე მდებარე: გ-----ის რაიონი, სოფელი მ-----ი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 06 სექტემბრის №882-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ვ---- ქ-----იქმის განცხადება თანდართულ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან ერთად გადაგზავნილი იქნა საქართველოს მთავარ პროკურატურაში. 2016 წლის 05

სექტემბრის მდგომარეობით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულია №223225 წერილზე პასუხის მიღებამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 29 დეკემბრის №882-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 06 სექტემბრის №882-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 133)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 სექტემბრის №882-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 134)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 29 დეკემბრის №882-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 135)

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №88-----13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვ---- ქ-----იძეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, გ-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით ვ---- ქ-----იძის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 იანვრის №88-----13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 182-183)

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის №882-----04 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვ---- ქ-----იძეს უარი ეთქვა განცხადების განხილვაზე იმ საფუძველით, რომ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით არ დგინდება ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 22 მაისის №1-----ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის №882-----04 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და ცენტრალიზებულ რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №882----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება 2.2.9 პუნქტის გათვალისწინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის №882-----04 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 217-218)

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 22 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 232-237)

3.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №882-----05 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით, ვ---- ქ-----იდის სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა. 2017 წლის 25 მაისის №882-----06 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 25 მაისის №1----- წერილით, ქვემო ქართლის რეგიონული არქივიდან გამოითხოვა ინფორმაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №882-----08 გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ წარსადგენი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო იმის გამო, რომ აღიარების კომისიის მიერ უკვე ითქვა უარი სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია აღიარების კომისიაში აღარ გადაიგზავნა. **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 ივლისის №882-----09** სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, ვ---- ქ-----იდის წარმომადგენელს ი-----ი დ-----იას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძვლით, რომ უფლებამოსილი ორგანოებიდან და სახელმწიფო არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით მოსარჩელის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ვერ იქნა მოძიებული. გასაჩივრებულ აქტში არაფერია მითითებული მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკის ხარვეზიანობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 250-254)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, თუ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ მებალის წიგნაკი №1-- რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა სსრკ 50 წლის სახ. თსგ „მ-----ში“ რომლის მებაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. „მეგობრობის“ მებაღეობის წევრებს აქვთ თუ არა მოსაზღვრედ (მ-----ის ტერიტორიაზე) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რომელ სამსახურში იქნა შექმნილი დასახელებული ამხანაგობა და მუშაობდა თუ არა მოსარჩელე იმ დაწესებულებაში.

4.1.2. მარეგისტრირებელ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩაუტარებია; ზეპირ მოსმენაზე არ მოუწვევია დაინტერესებული პირები მოსარჩელე და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო; ადგილზე არ გასულა, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე

გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ მებალის წიგნაკის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ დააკმაყოფილა მისი მოთხოვნა.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მებალის წიგნაკს არ გააჩნია მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი და თავმჯდომარის ხელმოწერა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია, კერძოდ არ გამოუკვლევიან ის გარემოება, თუ რომელ საწარმოში შეიქმნა სსრკ 50 წლის სახ.თსგ „მ-----“, მუშაობდა თუ არა აღნიშნულ საწარმოში მოსარჩელე, (შრომის წიგნაკის შინაარსიდან გამომდინარე ვ---- ქ-----იძე 1981 წლიდან 1--2 წლამდე მუშაობდა სსრკ 50 წლის სახ. თბილისის საწარმოო გაერთიანებაში) არ დაადგინა მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა, მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 22 მაისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების 2.2.14 პუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე, სააგენტომ უურადღება გაამახვილა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობაზე და მიუთითა, რომ თუ რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების ურთიერთშეჯერებით ვერ მოხდება ამ ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება, დაინტერესებულ პირს უნდა განემარტოს, რომ სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით წარადგინოს არანაკლებ ორი მომიჯნავე ან სამი მიმდებარედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა მიერ სარეგისტრაციო ობიექტის ადგილმდებარეობის დადასტურების შესახებ სათანადო წესით შედგენილი და დამოწმებული დოკუმენტი; ან რეგისტრაციის სამსახურმა მიმართოს შესაბამის მუნიციპალიტეტს და მოითხოვოს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის

მესაკუთრეები, შეფასება არ მისცა საქართველოს მთავარი პროკურატურის 2016 წლის 09 ნოემბრის №3/71246 წერილს რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ ვ---- ქ-----იდის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც შეეხება გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთს საქართველოს პროკურატურაში სისხლის სამართლის წარმოება არ მიმდინარეობს; მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ასევე არ შეაფასა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილების უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის ქეთევანი ბანეთიშვილის 2017 წლის 12 იანვრის №1----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსი იმის შესახებ, რომ №88----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტიდან, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გ-----ის რაიონის, მ-----ის მეცხოველეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მებაღეობისათვის გამოყოფილ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს

რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1--2 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილება;

7. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 ივლისის №882-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები შეიცავენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ლეგალური დეფინიციის ყველა ელემენტს, რაც მათი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად მიჩნევის საფუძველს წარმოადგენს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“

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

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წამოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის

15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 27 მარტს ვ---- ქ-----იქმ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე, გ-----ი, სოფელი მ-----ი, ბ-----ს ტერიტორია (ლ----- ხევი). მოსარჩელე უძრავი ნივთის რეგისტრაციას მოითხოვდა მეზაღის წიგნაკის საფუძველზე. 2017 წლის 18 ივლისის №882----- --09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის №882-----08 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს საქართველოს ეროვნული არქივის მომართვის საფუძველზე არ უდასტურდება საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, შესაბამისად წარსადგენია სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ამასთან რადგანაც აღიარების კომისიის მიერ უკვე ითქვა უარი სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ამიტომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია აღიარების კომისიაში აღარ გადაიგზავნება.

მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მეზაღის წიგნაკი, რომელიც არ არის დამოწმებული გამცემი ორგანოს (ორგანიზაციის) ბეჭდით წარმოადგენს თუ არა საკუთრების, ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით)

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში

არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ერთობლიობაში არ შეუფასებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, კერძოდ ის გარემოება, რომ მეზაღის წიგნაკში და მოსარჩელის საცხოვრებელი მისამართი დღესაც იგივეა, (მცირე ცდომილება ფიქსირდება, რომელიც გამოკვლევას მოითხოვს) მოსარჩელე რომ მუშაობდა იმ საწარმოში, რომლის მიერაც გაიცა მეზაღის წიგნაკი, შეფასება არ მისცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილების უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის ქეთევანი ბანეთიშვილის 2017 წლის 12 იანვრის №1----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს იმის შესახებ, რომ №88----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გ-----ის რაიონის, მ-----ის მეცხოველეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა **კოლექტიური მეზაღეობისათვის** გამოყოფილ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას. მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1--4 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1--2 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 თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების

წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) **საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.**

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართმართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. შეემოწმებინა ცალკეულ შემთხვევებში იმავე ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკის საფუძველზე ხომ არ არის საკუთრება დარეგისტრირებული სხვა პირთა მიერ და კონკრეტულად რომელ ტერიტორიაზე.

საქმის მასალების შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილია, რომ მოსარჩელე უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა 1985 წლის 20 ივნისს სსრკ 50 წლის სახ. თსგ მ-----ს მიერ გაცემული №1-- მებაღის წიგნაკის საფუძველზე, მოპასუხის უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე კი განპირობებულია მხოლოდ იმ გარემოებით, რომ №882----- სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა უფლებამოსილი ორგანოებიდან გამოითხოვა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, თუმცა აღნიშნული მოძიებული ვერ იქნა; მარეგისტრირებელმა ორგანომ არქივიდან გამოითხოვა ინფორმაცია გ-----ის რაიონი, სოფელ მ-----ში ვ---- ქ-----

იძის როგორც მეზაღობის წევრის შესახებ, თუმცა ვერც აღნიშნული იქნა მოძიებული. მითითებული გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ განმარტა, რომ მოსარჩელის წარდგენილი მეზაღის წიგნაკი რატომ არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის საფუძველს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-22-22 კ-12, 2013 წლის 31 იანვარი). საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელ „სხვა დოკუმენტზე“, რომლითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი, დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, რომ მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლობიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლობიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლობიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლობიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას). საკასაციო სასამართლომ დასახელებულ საქმეში დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ წარადგინა მეზაღის წიგნაკი (აღნიშნული მხარის განმარტებით ოჯახს დაკარგული ჰქონდა) მაგრამ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ხომ არ წარმოადგენდა იმ „სხვა დოკუმენტს“, რომელთა საშუალებით დაინტერესებულ პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლობიერი მფლობელობის დადასტურება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე 2010 წლიდან

ცდილობს მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებას მეზალის წიგნაკის საფუძველზე, რომელსაც არ გააჩნდა ბეჭედი, ხოლო მოგვიანებით მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მეზალის წიგნაკი მოპასუხის მითითებით დამოწმებულია არაუფლებამოსილი პირის ბეჭდით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1--2 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 თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მეზალის წიგნაკი წარმოადგენს მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ მტკიცებულებას და იგი განიხილება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად (სარეგისტრაციო დოკუმენტად), რომლის საფუძველზეც პირს უფლება აქვს მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით და რომლითაც ამავე დროს შესაძლებელი უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, თუმცა ზემოაღნიშნული ნორმა სხვა დოკუმენტების საფუძველზეც მიიჩნევს შესაძლებლად მართლობიერი მფლობელობის ფაქტის დადგენას, რაც ასევე არ გამორიცხავს იმის

შესაძლებლობას, რომ სხვადასხვა დოკუმენტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე განხორციელდეს მფლობელობის ფაქტის დადგენა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს მოპასუხის მითითება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკი (ბეჭდის გარეშე) არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს ვინაიდან, კანონმდებლობით დადგენილია „სხვა დოკუმენტის“ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად განხილვა, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე ვ---- ქ--- იძუ 1981 წლიდან 1--2 წლამდე მუშაობდა სსრკ 50 წლის სახ. თბილისის საწარმოო გაერთიანებაში, რომლის მებაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, მებაღის წიგნაკში არსებული და მოსარჩელის საცხოვრებელი ადგილის მისამართები დღესაც თითქმის ერთი და იგივეა, მებაღის წიგნაკში მითითებულია მისი ოჯახის წევრთა გვარ-სახელები, დგინდება საწევროს შენ----ნის გადახდის ფაქტი; მოპასუხემ შეფასების გარეშე დატოვა საქართველოს მთავარი პროკურატურის 2016 წლის 09 ნოემბრის №3/71246 წერილი რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ ვ---- ქ-----იდის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც შეეხება გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთს საქართველოს პროკურატურაში სისხლის სამართლის წარმოება არ მიმდინარეობს; მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ასევე არ შეაფასა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილების უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის ქეთევანი ბანეთიშვილის 2017 წლის 12 იანვრის №1----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსი იმის შესახებ, რომ №88----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გ-----ის რაიონის, მ-----ის მეცხოველეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მებაღეობისათვის გამოყოფილ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას. სასამართლოს მოსაზრებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილება თავისი შინაარსით ეწინააღმდეგება კანონის მიზანს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული, საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 09 ივლისის №ბს-898-880(კ-12) გადაწყვეტილების შინაარსზე სადაც სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების წარუდგენლობა ობიექტური გარემოებებით განპირობებულად მიიჩნია ხელმოუწერელი და ბეჭდით დაუმოწმებელი დოკუმენტაციის არქივში დაუცველობისას.

„გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; **სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/დადგენა**; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დადგინდეს გ-----ის რაიონი, სოფელ მ-----ში, ბ-----ს

ტერიტორიაზე (ლ----- ხევი) 600 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი ზუსტი ადგილდებარეობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ხომ არ არის დაცული დასახელებული უძრავი ნივთის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ყვითელი ფენა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირის სახით მოწვეული უნდა იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რათა გაირკვეს ამ უკანასკნელის დაინტერესება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-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. A

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 ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ადგილზე გასვლით არ შეუმოწმებია უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი, არ მოუსმენია მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა ახსნა-განმარტება, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ

ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

კანსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ იმ საფუძველით, რომ უფლებამოსილი ორგანოებიდან და სახელმწიფო არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით მოსარჩელის საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ვერ იქნა მოძიებული. გასაჩივრებულ აქტში არაფერია მითითებული მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკის ხარვეზიანობის შესახებ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად

მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. კერძოდ: ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შეფასება მისცა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკი (ბეჭდის გარეშე) რატომ არ წარმოადგენს კანონით გათვალისწინებულ სხვა დოკუმენტს რომელიც შეიძლება მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი გახდეს.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მითითებას, მებაღის წიგნაკის ხარვეზიანობასთან დაკავშირებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია და შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები იმის თაობაზე, არსებობდა თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში რაიმე სახის ინფორმაცია სსრკ 50 წლის სახ. თსგ „მ-----“ მუშა-მოსამსახურეთა მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკების (ბეჭდის გარეშე) საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობებთან დაკავშირებით. კერძოდ, რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე წარდგენილ სარეგისტრაციო მასალებში არსებობდა თუ არა ფართობის ადგილმდებარეობის ჰიმანიშნებული რაიმე ჩანაწერი, ხოლო თუკი არ არსებობდა, რა მონაცემის მიხედვით მოხდა ამ მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება.

მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელსაც დელეგირებული აქვს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია, უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში უმეტესწილად არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართობი, ადგილმდებარეობა, ნომერი, თარიღი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების სპეციფიკიდან გამომდინარე, უფრო მეტიც, ხშირ შემთხვევებში შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმაზე, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არის ნამდვილი, მასში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი ნამდვილად გამოეყო მოსარჩელეს ვ---- ქ----- იძეს. შესაბამისად, მებაღის წიგნაკს უნდა ჰქონდეს ბეჭედი და თუ არ აქვს ეს არ შეიძლება მოსარჩელის ბრალეულობით იყოს გამოწვეული. ვინაიდან სახელმწიფომ კანონით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთების მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც პირს გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, თუმცა, კერ ახდენს ის აღრიცხვას საკუთრებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების

განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ხელახლა, კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

აქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე აწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის ასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ანსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა იის გამოც, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ვ---- ქ-----იდის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება** და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ვ---- ქ-----იდის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი

სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი