



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28.02.2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მიხეილ ბეზიაშვილი

სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი

მოსარჩელე: ნ--- ჯ-----,

წარმომადგენელი: მა----მ და----ვილი, თა---- ქუ-----ლი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი: ავ-----ლ ყი----ნი;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის 2017 წლის 21 აპრილის N882016832850-13 და 2016 წლის 16 ივნისის N227802 გადაწყვეტილებები;

1.2. დაევალოს საჯარო რეესტრს ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2017 წლის 18 მაისს მის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 აპრილის

გადაწყვეტილება N882016832850-13, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაც გასაჩივრდა მის მიერ. 2017 წლის 16 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი და ძალაში დარჩა სააგენტოს 2017 წლის 21 აპრილის N882016832850-13 გადაწყვეტილება.

სააგენტოს მიერ მიღებულია დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რომელიც არ ემყარება არსებული ფაქტობრივი გარემოებების ობიექტურ და სრულყოფილ მოკვლევას. შესაბამისად, არსებობს მისი ბათილობის საფუძველი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2016 წლის 2 დეკემბერს იმერეთის რეგიონულ ოფისს №882016832850 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ნ--- ჯ-----მ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ თ----- მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №882016832850 სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსია), მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №155, მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნატურაში გადატანის აქტი, მიწის ნაკვეთის დაკვალვა, თ----- განცხადება (თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისადმი), ნ----- ა და ა----- განცხადება (ხელმოწერის დამოწმების სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერია 161117704, თარიღი: 27.09.2016წ, ნოტარიუსი: მ-----), მი---ლ რო----ისა და გ---ა ზა----ის განცხადება (ხელმოწერის დამოწმების სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერია 161082567, თარიღი: 20.09.2016, ნოტარიუსი: მ-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის №239519 და №240062 წერილები. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2016 წლის 8 დეკემბერს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016832850-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ზედდება იყო წარმოებაში მყოფ მონაცემთან (განცხადების ნომერი: 882016695743) და სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით წარმოების დასრულებამდე. რის შემდეგაც დაინტერესებული პირის - ნ--- ჯ----- მიერ 2017 წლის 9 იანვარს წარდგენილ იქნა პირადი განცხადება, რომელშიც მითითებული იყო, რომ №882016695743 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებული წარმოება შეწყდა და ითხოვდა მიმდინარე განცხადებაზე წარმოების განახლებას, რასთან დაკავშირებითაც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული

რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 13 იანვარს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016832850-05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო დასარეგისტრირებელი ნაკვეთი იყო თუ არა განკარგული სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 13 იანვრის №11827, №11839 და №11849 წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია შესაბამისი სამსახურებიდან და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ გადაწყვეტილებას მიიღებდა აღნიშნულ წერილებზე პასუხების მიღებისთანავე. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2017 წლის 1 თებერვალს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016832850-11 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დადასტურდა უძრავ ნივთზე ნ--- ჯ----- საკუთრება ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. განცხადებაზე წარდგენილი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2017 წლის 01 თებერვლის №34880 მიმართვით გადაეგზავნა თერჯოლის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით კი გადაწყვეტილება მიღებული იქნებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 აპრილის №125 განკარგულების საფუძველზე რომლითაც დაინტერესებულ პირს კომისიის მიერ უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 21 აპრილს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016832850-13 გადაწყვეტილება. 2017 წლის 18 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა ნ--- ჯ----- N228904/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016832850-13 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მიაჩნია, რომ სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2016 წლის 2 დეკემბერს ნ--- ჯ-----მ 2016 წლის 02 დეკემბერს N №882016832850 განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ

ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 2 დეკემბერის N882016832850 განცხადება;

3.2. 2017 წლის 13 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ N11827, N11839 და N11849 წერილებით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია ზესტაფონის რეგიონალური არქივიდან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან. აღნიშნული ორგანოებიდან მიღებულ იქნა პასუხი, რომლის მიხედვითაც უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია მოძიებულ ვერ იქნა. თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ კი აცნობა, რომ მიწის ნაკვეთს არ განკარგავდა თერჯოლის მუნიციპალიტეტი. ხოლო ზესტაფონის ეროვნული არქივიდან მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, ზესტაფონის არქივში დაცული თერჯოლის რაიონის 2002 წლის მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების გადასახადის გადამხდელთა სიაში ლ----- მაღაზია (რაიკავშირის წინ) ირიცხება 178 ნომრად, რომელიც ფლობდა და გადასახადს იხდიდა 600კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N11827, N11839 და N11849 წერილები;
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის N6/2530 წერილი
- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის 2017 წლის 17 იანვრის N45/226 წერილი
- ზესტაფონის რეგიონული არქივის 2017 წლის 16 იანვრის N33/5051

3.3. 2017 წლის 1 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გაეგზავნა ნ----- განცხადება საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებულ ინფორმაციასთან ერთად, განსახილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 1 თებერვლის N34880 წერილი.

3.4. თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 აპრილის # 125 განკარგულებით ნ--- ჯ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითენბურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 აპრილის # 125 განკარგულება

3.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882016832850-13, 21.04.2017 გადაწყვეტილებით ნ--- ჯ-----ს უარი ეთქვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-გადაწყვეტილება N882016832850-13, 21.04.2017 წელი;

3.6. ნ--- ჯ----- ადმინისტრაციულ საჩივართან N228904/17 დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 16 ივნისს მიიღო N227802 გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 16 ივნისის N227802 გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ **ნ--- ჯ-----** სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი;

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“;

საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულება „სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №153 ბრძანება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

6.2. ხსენებული საკანონმდებლო ნორმის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.3 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016832850-13 და N227802 გადაწყვეტილებები კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

6.4. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა

რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია".

6.5. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

6.6 მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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 („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი).

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“

ქვეპუნქტი).

6.7. საქართველოს კანონმდებლობით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღჭურვილია საკუთრების უფლების წარმოშობის ორი განსხვავებული ფორმით რეგულირების უფლებით, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აწარმოებს: 1. საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და 2. საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიღებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რომელიც შეეხო როგორც საკომლო, ისე საბაღე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას ხოლო მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. მოცემულ შემთხვევაში დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. რასთან დაკავშირებითაც სააგენტო განმარტავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიღებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რომელიც შეეხო როგორც საკომლო, ისე საბაღე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. შესაბამისად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძვლად ვერ იქნება გამოყენებული წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი. ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, იმერეთის რეგიონული

ოფისის მიერ ვერ იქნა მოძიებული დოკუმენტი/ინფორმაცია, რომელიც დაადასტურებდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის უფლებას.

6.8. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ მე-11 მუხლი ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრაციის დამატებით პირობებს. მითითებული მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად: მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სია, მოთხოვნილია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ან ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება კომლის წევრთა თანასაკუთრების უფლება. ასეთ დროს რეგისტრაციის მიზნებისთვის გამოიყენება კომლის წევრების შემადგენლობის შესახებ ეროვნულ არქივში დაცული ინფორმაცია, ამ მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

6.9. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის თანახმად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი:

ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი;

ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა.

გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ.

6.10. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად: მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის 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.

6.11. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ნ--- ჯ-----ს არ გააჩნია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოქმედებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების სრული დაცვით და არ არსებობს სადავო აქტების ბათილობის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული, საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ

შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მოცემულ საქმეზე გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ--- ჯ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ საქმეზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი, რომელიც დარჩეს ბიუჯეტის შემოსავალში;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. № 32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ზესტაფონი, წერეთლის ქ. №7).

მოსამართლე:

მიხეილ ბებიაშვილი