



საქმე №3-158-17

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09 მარტი 2018 წელი
რუსთავი

ქ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნატა თედეშვილი სხდომის მდივანი ელენე ოშიაძე

მოსარჩელე: თამარ ფიფია,

წარმომადგენელი: ირაკლი კალანდაძე,

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი: თეონა ახვლედიანი, ცირა სუქნიძე, ირინა კვაჭანტირაძე,

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და სადაო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციას. მოსარჩელის მითითებით, 1978 წლის 23 იანვრიდან მუშაობდა „საქმელწყალმეურნეობებში“, მუშაობის პერიოდში კერძოდ, 1980 წელს, დასახელებულ ორგანიზაციაში დასაქმებულ თანამშრომლებს, მათ შორის მოსარჩელესაც, გადაეცა მიწის ნაკვეთი, 600 კვ.მ ფართის ოდენობით, გარდაბნის რაიონის სოფელ კუმისის ტერიტორიაზე, კოჯრის ხევში. 1980 წლის 18 აპრილს მიღებული იქნა ამხანაგობის წევრად. მიწის ნაკვეთის მიღების შემდეგ, მისი გადაცემიდან, მოსარჩელე მიწის ნაკვეთს ფლობდა

უწყვეტად. 2016 წლის 30 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ადმინისტრაციული წარმოების პერიოდში მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუმცა მოსარჩელეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველზე, რომ მიწის ნაკვეთი ცარიელია, მასზე არ არის განთავსებული შენობა და დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ აქვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 დეკემბრის №882016577177-09 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ.

მოსარჩელემ 2017 წლის 22 მარტს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზედაც 27 მარტის №882017218385-03 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით თამარ ფიფიას წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. 2017 წლის 22 მარტს თამარ ფიფიას (პირადი ნომერი 01032003229) წარმომადგენელმა ვალერიან ფიფიამ (პირადი ნომერი 01032003107) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოითხოვა კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთოდა №160958222 მინდობილობის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, ორთოფოტო, ალექსანდრე ალმოიანის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №111065076, თარიღი: 03.10.2011 წ.), ციალა შუბითიძისა და ანა ბიბილაშვილის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №110664166, თარიღი: 29.06.2011 წ.), №763 მებაღის წიგნაკის ნოტარიულად დამოწმებული თარგმანი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №110633082, თარიღი: 22.06.2011 წ.), ფოტოსურათები და წარმომადგენლის პირადობის

დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882017218385-03 (27.03.2017) გადაწყვეტილება, ვინაიდან ანალოგიური მოთხოვნითა და იმავე დოკუმენტაციით რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი იყო №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016577117-09 (09.12.2016) გადაწყვეტილება; ამასთან, №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

თავის მხრივ, №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადებით თამარ ფიფიას (პირადი ნომერი 01032003229) წარმომადგენლის ვალერიან ფიფიას (პირადი ნომერი 01032003107) მიერ 2016 წლის 30 აგვისტოს მოთხოვნილი იყო კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი №763 მებალის წიგნაკი არ შეიცავდა წიგნაკის გაცემის თარიღს, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია იმის შესახებ გარდაბნის რაიონის სოფელ კუმისში (კოჯრისხევი) ფიქსირდებოდა თუ არა თამარ აქვსენტის ას ფიფია (დაბ. 1939 წ.) მიწის გადასახადის გადამხდელად, ასევე ინფორმაცია მასზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ (წლების მიხედვით 2007 წლამდე). საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან შემოსული №21-02-1/105679 წერილის თანახმად, სოფელ კუმისის მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2001-2004 და 2006 წლების სიებში თამარ აქვსენტის ასული ფიფია არ ფიქსირდება. №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016577117-07 (14.11.2016) გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია №301139 მიმართვით გადააგზავნა შესაბამის ალიარების კომისიაში. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის გადაწყვეტილებით მოქალაქე თამარ ფიფიას მოთხოვნა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ალიარების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის 2016 წლის 5 დეკემბრის №04/6758 წერილის საფუძველზე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016577117-09 (09.12.2016)

გადაწყვეტილება. 2017 წლის 24 მაისს თამარ ფიფიას (პირადი ნომერი 01032003229) წარმომადგენელმა ვალერიან ფიფიამ (პირადი ნომერი 01032003107) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №166370/17 (13.04.2017) ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882017218385-03 (27.03.2017) გადაწყვეტილების გაუქმება. №166370/17 ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან №208181/17 სამსახურებრივი ბარათით, ხოლო სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან №157868 მიმართვით გამოთხოვილ იქნა კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე უძრავ ნივთზე თამარ აქვსენტის ასულ ფიფიას სახელზე, როგორც მეზაღეობის წევრზე დაცული დოკუმენტი/ინფორმაცია, მეზაღეობა ამხანაგობა „მელიორატორის“ წევრთა სია, მათი მიწის ნაკვეთების სქემატური ნახაზები და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან შემოსული №217781/17 სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, სააგენტოს არქივში დაცულ გარდაბნის რაიონის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტებისა და მიწის განაწილების სიების მასალაში გარდაბანში, კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე უძრავ ნივთზე თამარ აქვსენტის ასულ ფიფიას სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, მეზაღეობა ამხანაგობა „მელიორატორის“ წევრთა სია ან/და მათი მიწის ნაკვეთების სქემატური ნახაზები არ მოიძებნა. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან შემოსული №15/65057 წერილის თანახმად, გარდაბნის რაიონის კუმისის საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე კოჯრის ხევის 1992-2007 წლების საკომლო წიგნები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (იგივე სარეგისტრაციო) და საგადასახადო სიები, მეზაღეობის დოკუმენტები (მიმაგრების ტალონები, მეზაღის წიგნაკები) ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც ვერ გასცეს ინფორმაცია თამარ აქვსენტის ასულ ფიფიას კომლის შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ; ასევე, მეზაღეობა ამხანაგობა „მელიორატორის“ დოკუმენტები (მიწის მფლობელთა სია, მიწის ნაკვეთების სქემატური ნახაზები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები და ა.შ.) ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან შემოსული №04/3828 წერილის თანახმად, კოჯრის ხევის აგარაკებზე არსებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არ მოეპოვებათ მეზაღეობა ამხანაგობა „მელიორატორის“ წევრთა სია, მიწის ნაკვეთების სქემატური ნახაზები და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები. 2016 წლის 30 აგვისტოს №882016577117 და 2017 წლის 22 მარტის №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებები წარდგენილი იყო ერთსა და იმავე უძრავ ნივთზე, ერთი და იმავე სარეგისტრაციო დოკუმენტაციითა და იდენტური მოთხოვნით, ამასთან, №882017218385

სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა. წარმომადგენლის მითითებით, 2017 წლის 22 მარტს თამარ ფიფიას წარმომადგენელმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოითხოვა კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთოდა მინდობილობის ასლი, მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, ორთოფოტო, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, №763 მებალის წიგნაკი, ფოტოსურათები, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე. უარის თქმა გამოიწვეული იყო იმ გარემოებით, რომ მოსარჩელე მხარემ ერთხელ უკვე მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს ანალოგიური მოთხოვნით. ამასთან, საჯარო რეესტრმა მიუთითა, რომ №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 30 აგვისტოს თამარ ფიფიას წარმომადგენელმა ვალერიან ფიფიამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, გარდაბნის რაიონი, კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მებალის წიგნაკის და მეზობელ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა განცხადებების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ.1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 55-66);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 89-101, 115-126);

- განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 200, 201);
- მებაღის წიგნაკი (ტომი I, ს. ფ. 209-211);
- ალექსანდრე ალმოიანის განცხადება (I ტომი ს. ფ. 212-213)
- ციალა შუბითიძის და ანა ბიბილაშვილის განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 214-215)

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 სექტემბრის №882016577117-03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტზე გაცემის თარიღი მითითებული არ არის და მიეცა შესაძლებლობა დამატებით წარედგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 დეკემბრის №882016577117-09 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 55-66);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 89-101, 115-126);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 სექტემბრის №882016577117-03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 244-245)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 დეკემბრის №882016577117-09 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 254-255)

3.1.3. 2017 წლის 22 მარტს თამარ ფიფიას წარმომადგენელმა ვალერიან ფიფიამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მებაღის წიგნაკის საფუძველზე. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა აგრეთვე სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ფოტოსურათები, ხოლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ თავად გამოითხოვა ინფორმაცია სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 55-66);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 89-101, 115-126);
- განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 175-176);
- მებაღის წიგნაკი (ტომი I, ს. ფ. 145-151);

3.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ ანალოგიური მოთხოვნითა და იმავე დოკუმენტაციით რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი იყო №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც სამსახურმა 2016 წლის 09 დეკემბერს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016577117-09 გადაწყვეტილება; ამასთან, №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (I ტომი ს. ფ.1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (I ტომი ს. ფ.55-66);
- წერილობითი შესაგებელი (I ტომი ს. ფ.89-101, 115-126);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 და 2016 წლის 09 დეკემბერის №882016577117-09 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ტომი I, ს. ფ. 22-23, 24-25);

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 25 მაისის №186365 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკი ხარვეზიანია, უფლებამოსილი ორგანოებიდან და სახელმწიფო არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით მოსარჩელის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ვერ იქნა მოძიებული. ამასთან, №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად

გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ.1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ.55-66);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 89-101, 115-126);
- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი I, ს. ფ. 127-128);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ.16-21);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები 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 მეზაღის წიგნაკი №763 რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მით უფრო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი შრომის წიგნაკით დგინდება მისი „საქწყალმეურნეობამშენში“ მუშაობის ფაქტი. მოპასუხეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან არ გამოუთხოვია ინფორმაცია „საქწყალმეურნეობამშენში“ არსებული მეზაღეობა ამხანაგობის შესახებ, ხოლო ის გარემოება, რომ ამხანაგობა „მელიორატორის“ წევრთა სია ან მათი სქემატური ნახაზების შესახებ ინფორმაცია ვერ იქნა მოძიებული, არ შეიძლება მოსარჩელის ბრალეულობით აიხსნას. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, „მელიორატორის“ მეზაღეობის წევრებს აქვთ თუ არა მოსაზღვრედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და მათი რეგისტრაციის საფუძველი, არ გამოუკვლევია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ინფორმაცია, კერძოდ კი ყვითელი ფენების არსებობა.

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.

საქართველოს 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 მებაღის წიგნაკის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ დააკმაყოფილა მისი მოთხოვნა.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელეს 2017 წლის 22 მარტის №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია, ერთობლიობაში არ შეუფასებია მებაღეობის წევრის შენატანის უწყისი, ფოტომასალა, შრომის წიგნაკი. არ გამოუკვლევია ის გარემოება, თუ რომელ საწარმოში შეიქმნა „მელიორატორი“, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები (არსებობის შემთხვევაში), არ გამოუკვლევია ასევე ყვითელი ფენების არსებობა.

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;

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 27 მარტის №882017218385-03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 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 წარმოადგენს 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

დადგენილია, რომ №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადებით თამარ ფიფიას წარმომადგენლის ვალერიან ფიფიამ 2016 წლის 30 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბანი, კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 სექტემბრის №882016577117-03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტზე გაცემის თარიღი მითითებული არ არის და მიეცა შესაძლებლობა დამატებით წარედგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ნოემბრის №882016577117 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; აღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მხარემ თამარ ფიფიას წარმომადგენლის მიერ წარდგენილი და მის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2016 წლის 14 ნოემბრის მიმართვით გადაუგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 25 ნოემბრის №11/216/2016 განკარგულებით, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ კუმისის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე მოქალაქე თამარ ფიფიას საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი ცარიელია, მასზე არ არის განთავსებული შენობა და დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ აქვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 დეკემბრის №882016577117-09 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 22 მარტს თამარ ფიფიას წარმომადგენელმა ვალერიან ფიფიამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, გარდაბნის რაიონი, კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მეზაღის წიგნაკის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2017 წლის 27 მარტს მიღებული იქნა №882017218385-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ ანალოგიური მოთხოვნითა და იმავე დოკუმენტაციით რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი იყო №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც სამსახურმა 2016 წლის 09 დეკემბერს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882016577117-09 გადაწყვეტილება;

მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ 2017 წლის 22 მარტს თამარ ფიფიას წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის **წარმომადგენლის მიერ 2017 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილი №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი** დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი იქნა ფოტოსურათები და ინფორმაცია სატყეო ფონდის შესახებ, 2016 წლის 30 აგვისტოს განცხადებისაგან განსხვავებით. გარდა ამისა, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ერთობლიობაში არ შეუფასებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, კერძოდ ის გარემოება, რომ მებაღის წიგნაკში და მოსარჩელის საცხოვრებელი მისამართი დღესაც იგივეა, მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა იმ საწარმოში, რომლის მიერაც გაიცა მებაღის წიგნაკი, შეფასება არ მისცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილების უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის ქეთევანი ბანეთიშვილის 2016 წლის 01 ნოემბრის №302041/17 სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს იმის შესახებ, რომ №882016577117 განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გარდაბნის რაიონის, კუმისის მებოსტნეობის ს/მეურნეობის 1980 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მებაღეობის (სახნავი) მიწის ნაკვეთს. მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს თავდაპირველ განცხადების წარდგენისთანავე შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. სასამართლო მიუთითებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29

ივნისის №3ბ/1608-16 გადაწყვეტილების შინაარსზე, რომლითაც სასამართლომ მიწის ნაკვეთის ახალი აზომვითი ნახაზის წარდგენა მიიჩნია ახალ აღმოჩენილ გარემოებად და ჩათვალა, რომ მოსარჩელის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლით განსაზღვრულ ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების წარდგენის წესის დარღვევას.

გარდა აღნიშნულისა, სასამართლო მხარის ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ „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 1994 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 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 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 მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი მოსარჩელეს თავდაპირველ განცხადების წარდგენისას უარი უთხრა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ მებაღის წიგნაკს გაცემის თარიღი არ ჰქონდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის

№186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად 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 2016 წელს უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მუშა-მოსამსახურეთა მებაღეობა ამხანაგობის „მელიორატორის“ მიერ გაცემული №763 მებაღის წიგნაკის საფუძველზე, მოპასუხის უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე კი განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ №882016577117 სარეგისტრაციო განცხადების ფარგლებში წარდგენილი №763 მებაღის წიგნაკი არ შეიცავდა წიგნაკის გაცემის თარიღს. 2017 წლის განცხადებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის უარი განპირობებული იყო ახალ აღმოჩენილ გარემოებათა არარსებობით. ამასთან, 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 გარდაბნის რაიონი, კუმისში, კოჯრის ხევში თამარ აქვსენტის ასულ ფიფიას სახელზე, როგორც მებაღეობის წევრზე დაცული დოკუმენტი/ინფორმაცია, მებაღეობა ამხანაგობა „მელიორატორის“ წევრთა სია, მათი მიწის ნაკვეთების სქემატური ნახაზები და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, თუმცა ვერც აღნიშნული იქნა მოძიებული.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2016 წლის განცხადებასთან დაკავშირებით მოპასუხის მითითება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკი (არ არის მითითებული გაცემის თარიღი) 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 თამარ ფიფია 1978 წლის 23 იანვრიდან მუშაობდა „სა-----ში“, რომლის მებაღეობის

ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი, მებაღის წიგნაკში მითითებულია მისი ოჯახის წევრთა გვარ-სახელები, დგინდება საწევროს შენატანის გადახდის ფაქტი; მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ასევე არ შეაფასა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილების უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის ქეთევანი ბანეთიშვილის 2016 წლის 01 ნოემბრის №302041/17 სამსახურებრივი ბარათი რითაც, 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. ის საკითხი, რომ მოსარჩელის მებაღის წიგნაკს გაცემის თარიღი არ აქვს მითითებული არ შეიძლება მოსარჩელის პასუხისმგებლობის საგანი გახდეს ვინაიდან მისი რეკვიზიტების შევსება მებაღის წიგნაკის გამცემ პირს და არა მოსარჩელეს ევალებოდა.

„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 გარდაბანი, კუმისში, კოჯრის ხევში მდებარე 600 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი ზუსტი ადგილმდებარეობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ხომ არ არის დაცული დასახელებული უძრავი ნივთის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ყვითელი ფენა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან გამოითხოვოს ინფორმაცია „სა-----ში“ არსებული ამხანაგობის შესახებ, და თუ ეს „მელიორატორის“ ამხანაგობაა გამოიკვლიოს ამ უკანასკნელის მებაღეობის წევრებს აქვთ თუ არა მოსაზღვრედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და მათი რეგისტრაციის საფუძველი.

სასამართლო კიდევ ერთხელ დამატებით განმარტავს, რომ მოსარჩელის **წარმომადგენლის** მიერ **2017 წლის 22 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგენილი №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებით სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად წარდგენილი** იქნა ფოტოსურათები და ასევე ინფორმაცია სატყეო ფონდის შესახებ, 2016 წლის 30 აგვისტოს განცხადებისაგან განსხვავებით. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის** მიერ არსებითად უნდა მოხდეს თამარ ფიფიას **წარმომადგენლის** მიერ **2017 წლის 22 მარტს №882017218385** სარეგისტრაციო განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, შეფასება უნდა მიეცეს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებს და მხოლოდ საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ მიღებული უნდა იქნას გადაწყვეტილება თამარ ფიფიას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნასთან 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 გაურკვევია, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ხომ არ არის დაცული დასახელებული უძრავი ნივთის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ყვითელი ფენა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან არ გამოითხოვა ინფორმაცია „სა-----ნში“ არსებული ამხანაგობის შესახებ, ასევე არ გამოიკვლია ის გარემოება, „მელიორატორის“ მეზაღეობის წევრებს აქვთ თუ არა მოსაზღვრედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და რეგისტრაციის საფუძველი. 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.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მეზღის წიგნაკი ხარვეზიანია, უფლებამოსილი ორგანოებიდან და სახელმწიფო არქივიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით მოსარჩელის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ვერ იქნა მოძიებული. ამასთან, №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 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 რატომ არ წარმოადგენს კანონით გათვალისწინებულ სხვა დოკუმენტს რომელიც შეიძლება მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი გახდეს, (თუნდაც გაცემის თარიღის მითითების გარეშე) ამასთან შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ რატომ არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მიერ 2017 წლის 22 მარტის №882017218385 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტები ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას. მით უფრო თავად მოპასუხემ ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოითხოვა დამატებითი ინფორმაცია.

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 თამარ ფიფიას. შესაბამისად, მებაღის წიგნაკს უნდა ჰქონდეს გაცემის თარიღი 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 საფუძველებით 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 განხორციელოს 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 ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის 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, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1.თამარ ფიფიას წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 24 მაისის №186365 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ**, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 მარტის №882017218385-03 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ

გამოსცეს ახალი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე თამარ ფიფიას 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:

ნატა თედეშვილი