

საქმე № 140310017002008068

საქმე №3-193-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 იანვარი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ნინო გერგაული
სხდომის მდივანი - ნინო არაბული

მოსარჩელე: ზ----- ს-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენელი: გ----- გ-----

მესამე პირი: სახელმწიფო მართვის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: გ----- ქ-----ე

მესამე პირები: გ----- კ-----ე, ვ----- გ-----ი

წარმომადგენელი: ზ---- მ-----ი

დავის საგანი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის № 882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, მისი ადმინისტრაციული საჩივარი ეხებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის № 882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას. მოსარჩელის განმარტებით აღნიშნული გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონის დარღვევით. მან მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გორის მუნიციპალიტეტში სოფელ უ-----ეში მდებარე უძრავი ქონების. აღნიშნული ქონება იყო მისი მამის, კ----- ს-----ს და მიიღო მემკვიდრეობით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ დაარეგისტრირა მისი უძრავი ქონება და განუმარტა, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციისთვის შესული იყო სახელმწიფო.

2. მოპასუხის და მესამე პირების პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137086, №882017137073, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, №882017137005, №882017136977 გადაწყვეტილებებით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამავე დროს განემარტა, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე განაცხადით შესული იყო სახელმწიფო და ზედდება ფიქსირდებოდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდი 6-5-0-0-0--, მესაკუთრე სახელმწიფო. აგრეთვე, ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელვერსია. 2016 წლის 5 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს №882016421400 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ზ----- ს-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გორის რაიონში სოფელ უ-----ეში მდებარე დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე. 2016 წლის 29 ივლისს ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016421400-05 გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 16 აგვისტოს № 194189 წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ-შემოსავლების სამსახურის გორის სერვისცენტრიდან და საქართველოს ეროვნული არქივიდან, რათა მათ მიეწოდებინათ უწყებაში დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები გორის მუნიციპალიტეტში, სოფ. უ-----ეში ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს და კ----- გ-----ის ძე ს-----ს კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონების და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 1986 წლიდან 2007 წლამდე მდგო---ეობით. საქართველოს ეროვნული არქივმა აცნობა, რომ კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,12 ჰა მიწის ფართობი. საცხოვრებელი სახლის ფართობი და აგების წელი არ ფიქსირდებოდა. სოფელ ქ-----ის 2001-2007 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1.ს----- მ----- ა-----ის ასული - მეუღლე 2.ს----- ე-----ი ზ-----ის ასული - შვილი. 3. ს----- კ----- ზ-----ის ძე - შვილი. კომლის პირად საკუთრებაში რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა. სოფელ ქ-----ის 1992 წლის მიწის განაწილების სიების საარქივო ჩანაწერებში ზ----- კ-----ს ზე ს-----ს სახელზე რიცხული მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა. სოფელ ქ-----ის 2001-2003 წლების მიწის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნში ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი. კატეგორია არ ფიქსირდება. სოფელ ქ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში კ----- გ-----ის ძე ს-----ს აღრიცხული ცალკე კომლად. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ-შემოსავლების სამსახურის ცნობით გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ის 2007 წლამდე მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ ინახება. სარეგისტრაციო წარმოების დროს ასევე ვერ დადგინდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უძრავ ნივთსა და კ----- გ-----ს ძე ს-----ს სახელზე 6-1-0-0--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს შორის იდენტურობა. აგრეთვე ამ უკანასკნელის ფართობი შეადგენდა 13195კვ. მეტრს, ხოლო წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი იყო 22482 კვ.მეტრი, შესაბამისად ფართი 1%-ზე მეტით აღემატებოდა არსებული ნორმით დაშვებულ ფართს, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდებოდა, რომ 9287 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ფართს. ზ----- ს-----ს განემარტა, რომ მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება შესაძლებელი იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ წარადგენდა 13195 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზს. სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა რადგან არ იქნა წარდგენილი შესაბამისი დოკუმენტი. აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137086, №882017137073, № 882017137062, №

882017137052, № 882017137032, №882017137005, №882017136977 გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არის მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. მესამე პირები დაეთანხმნენ მოპასუხის პოზიციას და მიუთითეს, რომ ვინაიდან მოსარჩელის მიერ არ წარმოდგენილა უფლების დამდგენი დოკუმენტი აღნიშნულ უძრავ ქონებებზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს საკუთრების რეგისტრაციის უფლება და საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები არის კანონიერი და არ არის მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 434 კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137073 გადაწყვეტილება.

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 404 კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო. ასევე განემარტა, რომ ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 6-.5-.0-.0-- მესაკუთრე სახელმწიფო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137086 გადაწყვეტილება.

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 410 კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო. ასევე განემარტა, რომ ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 6-.5-.0-.0-- მესაკუთრე სახელმწიფო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137062 გადაწყვეტილება.

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 16 კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო. ასევე განემარტა, რომ ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 6-.5-.0-.0-- მესაკუთრე სახელმწიფო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137052 გადაწყვეტილება.

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 409.00 კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო. ასევე განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელვერსია, რადგან ერთმანეთს არ შეესაბამებოდა

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137032 გადაწყვეტილება.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 122 კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო. ასევე განემარტა, რომ ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 6-.5-.0-.0-- მესაკუთრე სახელმწიფო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137005 გადაწყვეტილება.

4.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 1 მარტს მიღებული გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----

-----ს მიერ მოთხოვნილ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის, გორი, სოფელ უ-----ეში მდებარე უძრავ ქონებაზე, ვინაიდან წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017136977 გადაწყვეტილება.

4.8 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 მაისს მიღებული გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ზ----- ს-----ს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელეს გასაჩივრებული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 გადაწყვეტილებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილება.

4.10 ზ----- ს-----ს მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოთხოვნილი გორის მუნიციპალიტეტი, სოფელ უ-----ეში მდებარე 404 კვ. მეტრი უძრავი ქონების უფლების რეგისტრაციის განცხადებას ერთვის საკადასტრო ნახაზი, რომლის მიხედვით ერთერთ მოსაზღვრედ მითითებულია გ.კ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საკადასტრო ნახაზი.

4.11 2000 წლის 28 თებერვალს კ----- ს-----მა კოოპერატივ „ქ-----ის“ გენერალური დირექტორისაგან მ----- მ-----ისაგან იყიდა მეძროხეობის ფერმის კომპლექსი მდებარე გორის რაიონ სოფელ ქ-----ში. კომპლექსი შედგებოდა სხვადასხვა შენობისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2000 წლის 28 თებერვლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება.

კოოპერატივ „ქ-----ის“ მიერ გაცემული ცნობა.

4.12 2012 წლის 22 სექტემბრის რეგისტრაციით №882012850407 გადაწყვეტილებით ზ----- ს-----ს რეგისტრირებული აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 13195.00 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 6-.5-.0-.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილება.

4.1- ზ----- ს-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, რომელიც მდებარეობს ქ.გორი სოფელი უ-----ე. წარადგინა სამკვიდრო მოწმობა, ნასყიდობის ხელშეკრულება, საკადასტრო ნახაზი, შენობა ნაგებობის შიდა აზომვით ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის N882016421400 გადაწყვეტილებით ზ----- ს-----ს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი ჰქონდა დოკუმენტები და მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის N882016421400-12 გადაწყვეტილება.

4.14 2017 წლის 10 იანვარს შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ----- ს-----ს მიერ მოთხოვილ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე სათანადო დოკუმენტების წრაუდგენლობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 დეკემბრის N882016421400-13 გადაწყვეტილება.

4.15 სოფელ ქ-----ის 2001-2003 წლების მიწის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნში ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი. კატეგორია არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 17 აგვისტოს წერილი.

4.16 სოფელ ქ-----ის 1996-2002 საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს. კომლის პირად საკუთრებში ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 17 აგვისტოს წერილი.

4.17 კ----- გ-----ს ძე ს-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სასოფლო-სამეურნეო უძრავი ქონება, მდებარე ქ-----ი, სარეგისტრაციო ზონა გორი. კოდი 6-, სექტორი ქ-----ი კოდი 1-, კვარტალი 0-, ნაკვეთის ნომერი 0-, დაუზუსტებელი ფართობის 13195.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

მიწის(უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემული 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად.

4.18 გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის თანასაკუთრებაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი საკადასტრო კოდი 6-.5-.0-.0-, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება(2014.21.03).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.19 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი საკადასტრო კოდი 6-5-0-0-- საკუთრების უფლების რეგისტრირებულია კ----- ა-----ზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საარქივო ცნობა, NAA2014015403-03 სამკვიდრო მოწმობა N110186308(02.03.2011)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.20 გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის თანასაკუთრებაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი საკადასტრო კოდი 6-5-0-0--, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება(2014.23.06).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.21 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი საკადასტრო კოდი 6-5-0-0-- საკუთრების უფლების რეგისტრირებულია ა----, ო----, მ--- ა-----ებზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საარქივო ცნობა, NAA2014029903-03

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.22 გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის თანასაკუთრებაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი საკადასტრო კოდი 6-5-0-1--, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებები(2014.21.03, 04.12.2014, 23.06.2014).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.23 გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის თანასაკუთრებაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი საკადასტრო კოდი 6-5-0-1--, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებები(2014.21.03, 04.12.2014, 23.06.2014).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.24 გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის თანასაკუთრებაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე გორი, სოფელი ქ-----ი

საკადასტრო კოდი 6-5-0-1--, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულებები(2014.21.03, 04.12.2014, 23.06.2014).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

4.25 ზ----- ს-----ს მიერ მითითებული უძრავი ქონების, რომელზეც ითხოვს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ზედდება ფიქსირდება გორი. სოფელ ქ-----ში მდებარე გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდებით 6-5-0-0--. 6-5-0-0--, 6-5-0-1--, 6-5-0-1--, 6-5-0-1--

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სიტუაციური ნახაზები

4.26 ზ----- ს----- არის კ----- ს-----ს მემკვიდრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სამკვიდრო მოწმობა

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი,

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტები, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილი, მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილი, 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, „საჯარო რეესტრის 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

7.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი

ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4-ე მუხლის 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: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და ვი ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით(სამკვიდრო მოწმობა, საჯარო რეესტრის შემოვლის ფურცელი) დგინდება, რომ მოსარჩელე ზ----- ს----- მა მემკვიდრეობით მიიღო უძრავი ქონება - ფერმა, რომელიც შედგება რამდენიმე შენობისაგან. მიწის(უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად, რომელშიც მითითებულია შესაბამისი

საკადასტრო მონაცემები და დაუზუსტებელი ფართობი. მოწმობა გაცემული იყო კ----- ს-----ს სახელზე, რომელსაც რეგისტრირებული ჰქონდა აღნიშნული უძრავი ქონება 2003 წლის 13 ივნისს, ხოლო 2012 წლის 22 სექტემბერს უკვე დაზუსტებული ფართობით დარეგისტრირდა ზ----- ს----- —ზე, საკადასტრო კოდით 6-5-0-0--.

ზ----- ს-----მა კიდევ რამდენიმე მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის საკუთრებად რეგისტრაციისთვის მიმართა საჯარო რეესტრს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის სარეგისტრაციო სამსახურმა ზ----- ს-----ს მიმართვის საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება შეაჩერა იმ მოტივით, რომ წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე და ამასთან ეცნობა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე სარეგისტრაციოდ შესული იყო სახელმწიფო. ამას გარდა, 3 შემთხვევაში ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 6-5-0-0-- მესაკუთრე სახელმწიფო. საქმის სასამართლო განხილვისას გამოირკვა, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული უძრავი ქონების ზედდება ფიქსირდებოდა არა მარტო სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, არამედ გ----- კ-----ის და ვ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან. აქედან გამომდინარე, ცხადია რომ საჯარო რეესტრს არ გამოუკვლევია სათანადოდ აღნიშნული საკითხი, არ შეუმოწმებია სრულყოფილად აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე, როგორც მოსარჩელის ასევე სხვა პირთა უფლებები, არ დაუდგენია მათი გეოგრაფიული მდებარეობა და კონფიგურაცია სწორად.

ამასთან საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით დგინდება, რომ სოფელ ქ-----ის 1996-2002 საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს. კომლის პირად საკუთრებაში ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი. სოფელ ქ-----ის 2001-2003 წლების მიწის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნში ზ----- კ-----ს ძე ს-----ს სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი. კატეგორია არ ფიქსირდება. დადგენილია, რომ კ----- გ-----ის ძე ს-----ს სოფელ ქ-----ის 1986-2007 წლებში აღრიცხული ცალკე კომლად. საჯარო რეესტრმა ზ----- ს-----ს მოთხოვნა რეგისტრაციის თაობაზე არ დააკმაყოფილა და მიუთითა, რომ კ----- ს-----ს სახელზე რიცხულ 6-1-0-0--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთებს შორის არ დგინდებოდა იდენტურობა და რომ პირველი უძრავი ქონების ფართობი 131195 კვ. მეტრია, ხოლო მეორის 22482 კვ. მეტრი. მოსარჩელეს საჯარო რეესტრმა ისე უთხრა უარი დამატებით მოთხოვნილ უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე რომ არ გამოარკვია ზ----- ს-----ს კომლის სახელზე რიცხული 0.25 ჰა უძრავი ქონების ფართობთან მათი მიმართება. საკომლო ჩანაწერებში საჯარო რეესტრის მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამორკვეულა და შესწავლილა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი და შესაბამისად სრულყოფილად არ დადგენილა მათი მართლზომიერი მოთხოვნის უფლება.

საჯარო რეესტრმა მიუთითა, რომ იხელმძღვანელა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზებით რაც შესაბამისობაშია საჯარო რეესტრის კანონთან და აქედან გამომდინარე, მიიღო გადაწყვეტილება არ დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის განცხადება მოთხოვნილ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ამასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციოს დოკუმენტაციის ურთიერთ შეასაბამისობაზე. (უზ სასამართლოს გადაწყვეტილება №ბს-367-363(კ-12)). ზ----- ს-----ს განცხადებით მიმართვის პერიოდისათვის კ-----ეს და გ-----ის უკვე რეგისტრირებული ქონდათ უძრავი ქონება, რომელთან ზედდება დაფიქსირდა თუმცა საჯარო რეესტრს არ გადაუმოწმებია ამ ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები სრულყოფილად და შესაბამისად არ მიუთითა.

7.3. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე სხვა პირების უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა განსახილველი მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით;

ადმინისტრაციულ ორგანოს, საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ზ----- ს-----თან მიმართებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამავე დროს, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლებლად მიაჩნია, დავის არსებითად და საბოლოოდ გადაწყვეტა, და საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა-შეჯერების გარეშე, სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის ან მესამე პირებისათვის მიკუთვნება. ამ გარემოებების დადგენა უნდა დაევალოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს; კერძოდ: ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება ამ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნული დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით; ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ განსაზღვრული დებულებებით.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მხარეები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ----- ს-----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი გორის რაიონის სოფელ უ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ზ----- ს-----ს საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ (საკადასტრო კოდი 6-1-3-1--) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2--- წლის 1 მარტის № 882017137073, № 882017137086, № 882017137062, № 882017137052, № 882017137032, № 882017137005, № 882017136977 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის №170703 გადაწყვეტილება;
3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს, ზ----- ს-----ს მიერ წარდგენილი განცხადების საფუძველზე,

საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ უძრავ ქონებაზე ზ----- ს-----ს საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონების კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

4. მხარეები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებული არიან.

5. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

ნინო გერგაული