



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

04.05.2018წ.

ქ.მცხეთა

შესავალი ნაწილი

**მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე კობა გოცირიძე
სხდომის მდივანი თამარ ოლაძე**

მოსარჩელე - თ-----

წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და
ახალი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 03 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლაანთკარში მდებარე 2500.კ-- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თ----- სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. **(იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 24 აპრილის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**

1.4. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის ოდენობით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო მხარი დაუჭირა საქმეში წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2016 წლის 24 ივლისს თ-----ა (პირადი ნომერი 0----- №882017657352 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ გრიგოლაანთკარში მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. №882017657352 სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა №003453 საგადასახადო ქვითრის ასლი, საგადასახადო გადასახდელების მისაღებად №0569322 ქვითრის ასლი, №--- საგადასახადო უწყების ასლი და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსიები. 2017 წლის 28 ივლისს და 8 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017657352-03 და №882017657352-05 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ სააგენტომ 2017 წლის 28 ივლისის №307870 მიმართვით საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივიდან და დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან გამოითხოვა ინფორმაცია, შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღების შემდგომ. დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 2 აგვისტოს №08/8572 წერილით აცნობა, რომ დუშეთის

მუნიციპალიტეტის გამგეობისთვის გადაცემულ ყოფილი დუშეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს სოფელ გრიგოლაანთკარის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განაწილების სიაში დაფიქსირებული იყო თ-----ი (პირადი ნომერი არ ფიქსირდება), ჩანაწერის მიხედვით, „**კატეგორია III**, რეფორმამდე არსებული - 0, **მთლიანი ფართობი - 2500.**“ წერილის თანახმად, დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისთვის უცნობია მიწის დანიშნულების (სასოფლოა თუ არასასოფლო) შესახებ ინფორმაცია. რაც შეეხება სოფელ გრიგოლაანთკარის მიწის საგადასახადო სიებს, მათში თ----- არ მოიძებნა.

3.2. სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 11 აგვისტოს №31/118332 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცულ ბაზალეთის სასოფლო საბჭო - საკრებულოს სოფელ გრიგოლაანის 1986 1996 და 1996 - 2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნებში თ----- კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო 2007 წლის საკომლო წიგნი და 1992 - 2007 წლების მიწის ნაკვეთების განაწილების (სარეფორმო), გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწმობები არქივში დაცვაზე არ შესულა.

2017 წლის 17 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017657352-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო განცხადება ექვემდებარებოდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, №441702/17 სამსახურებრივი ბარათით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახურიდან გამოთხოვილი იყო ინფორმაცია და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა №441702/17 სამსახურებრივ ბარათზე პასუხის მიღების შემდეგ.

№441702/17 სამსახურებრივი ბარათის პასუხად სარეგისტრაციო სამსახურს ეცნობა (№448654/17), რომ №882017657352 განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე 26.07.2017 წლის მდგომარეობით საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, დუშეთის რაიონის ბაზალეთის კოლმეურნეობის 1986 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სახნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. 2017 წლის 26 აგვისტოს ქონების

რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017657352-09 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, არც მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დადგინდა უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება ან მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა). აღნიშნულიდან გამომდინარე, №882017657352 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2017 წლის 26 აგვისტოს №351667 მიმართვით გადაეგზავნა დუშეთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა №351667 მიმართვაზე პასუხის მიღების შემდგომ.

2017 წლის 20 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის №374 (20.09.2017) განკარგულება (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის თარიღი: 20.09.2017; ნომერი: 513660/17) **თ-----ათვის** საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. 2017 წლის 22 სექტემბერს **თ-----ა** (პირადი ნომერი 0----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნა, რომ №882017657352 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულს, აღნიშნულ გარემოებას კი ადასტურებდა დუშეთის გამგეობის 2017 წლის 2 აგვისტოს №08/8572 წერილით მოწოდებული ინფორმაცია, რომლის თანახმად, მიწის განაწილების სიის მიხედვით, **თ-----ი.**

2017 წლის 27 სექტემბერს **თ-----ა** (პირადი ნომერი 0----- ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნა, რომ მას ჰქონდა 1996 წლის 21 მაისს გაცემული №003453 ქვითარი და დუშეთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 1998 წელს გაცემული საგადასახადო უწყება №--- (მგ №0363054), რომლითაც დაეკისრა მიწის გადასახადის გადახდა 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. აღნიშნული თანხა მის მიერ გადახდილი იყო 1998 წლის 2 დეკემბერს, რასაც ადასტურებდა საგადასახადო სამსახურის მიერ გაცემული ქვითარი სერია სს-01 №0569322. დაინტერესებული პირის განცხადებით, აღნიშნული გარემოებები ადასტურებდა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი მას გადაეცა რეფორმის ფარგლებში და არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულს. ამასთან, მოითხოვა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან ინფორმაციის გამოთხოვა.

2017 წლის 3 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2017 წლის 20 სექტემბრის №374 განკარგულებით **თ-----** (პირადი ნომერი 0----- უარი ეთქვა დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლაანთკარში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იხ. ადმინისტრაციული წარმოების მასალები. 2017 წლის 3 ოქტომბრის ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- გადაწყვეტილება.

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2017 წლის 06 ოქტომბერს მოსარჩელემ წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, იმ მოტივით, რომ დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 2 ოქტომბრის №08/12671 წერილი შეიცავს ინფორმაციას მიწის განაწილების შესახებ რეფორმის დასრულების შემდეგ (2000 წლის 21 თებერვალი). შესაბამისად, რეფორმის შემდგომ პერიოდში მიწის განაწილების შესახებ ინფორმაცია არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად. რაც შეეხება №----- ქვითარს საგადასახადო გადასახდელების მისაღებად, ასევე, №--- საგადასახადო უწყებას, აღნიშნული დოკუმენტები არ წარმოადგენენ უფლების დამადასტურებელ დამოუკიდებელ დოკუმენტებს, ისინი დაკავშირებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტთან - მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიასთან, თუმცა, მათი მეშვეობით შეუძლებელია იდენტიფიცირებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელზეც გადასახადის გადამხდელი იხდიდა გადასახადს. ამდენად, აღნიშნული ქვითრები და უწყება ვერ იქნება მიჩნეული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ **"სხვა დოკუმენტებად"**. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია საქართველოს

ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 12 სექტემბრის №21-02/86780 წერილი, რომლის თანახმად, დუშეთის რაიონის 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ ინახება. საგადასახადო სიის გარეშე კი გადასახადის გადახდის ქვითრებსა და საგადასახადო უწყებას არ აქვს იურიდიული ძალა და ვერ იქნება საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

**- იხ. ადმინისტრაციული საჩივარი. 2017 წლის 06 ნოემბრის #-----
გადაწყვეტილება**

3.4. საქმის განხილვის შედეგად არ დადასტურდა და მხარეებსაც არ მიუთითებიათ იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული დოკუმენტებიდან რომელიმე სადავოდ გახდა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ან რომელიმე მათგანის სიყალბე იქნა დადგენილი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ

შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე **ვერ იქნება გაზიარებული.**

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4. სასამართლომ მოისმინა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა საქმის მასალები, გაანალიზა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ურთიერთშეჯერა ფაქტობრივი გარემოებები თვლის, **რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი. ;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 N376-ე დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას - დამატებით საკადასტრო გეგმას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. **მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე,** თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული; 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია; მე-3 პუნქტის მიხედვით, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი

აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამ მიზნით კანონი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას ანიჭებს.

კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

6.3. „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; ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; ამავე მუხლის ;მ; ქვეპუნქტის შესაბამისად 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.

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

ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი პუნქტის **;ნ;** ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის 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;

ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად

კი 1. ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე. 2. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი; ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს; გ) მეზალების ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზალის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მეზალების დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მეზალების ამხანაგობის ბეჭედი; დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე – თუ არ დგინდება სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) მიწების განაწილების სიის დამტკიცების ფაქტი.

ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი ნაწილის ;ა; ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო პროექტი – ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად;

6.4. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 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.

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 N376-ე დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტი თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 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, ამ წესის მიზნებისათვის 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, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

მოცემულ კონრეტულ შემთხვევაში სასამართლო თვლის რომ ის გარემოება, რომ წარმოდგენილი **ბაზალეთის საკრებულოს მიწის ნაკვეთების**

განაწილების სია ფაქტობრივი და ფორმალური კრიტერიუმებით დამოუკიდებლად წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ზემოხსენებული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციის შესაბამისად. აღნიშნული საკითხი არც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიულ სამსახურს გაუხდია სადაოდ, მათ მიუთითეს მხოლოდ ერთადერთ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის განაწილების სია თარიღდება 2000 წლის 21 თებერვლით, რა დროსაც მიწის რეფორმა უკვე დასრულებული იყო. აღნიშნული არგუმენტი უსაფუძვლოა, რადგან დუშეთის რაიონის სოფელ გრიგოლაანთკარის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ განაწილებული და შედგენილი **I (პირველი), II (მეორე) და III (მესამე) კატეგორიის სიები არის 1992-1999 რეფორმის დროს განხორციელებული**, მაგრამ მხოლოდ იურიდიული ფაქტი დამოწმდა მოცემულ შემთხვევაში 2000 წლის 21 თებერვალს ბაზალეთის საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ **(იხ. სარჩელის დანართი 5)**. იმჟამინდელმა საკრებულოს თავმჯდომარემ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთები განაწილებულია 1992-1999 წლებში მიმდინარე მიწის რეფორმის დროს, მაგრამ ამ მონაცემების დამოწმება მოხდა მხოლოდ **2000 წლის 21 თებერვალს**.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არცერთ ეტაპზე არ იმსჯელა მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელ ქვითრებზე და საგადასახადო ინსპექციის უწყებაზე, რომლებიც მოსარჩელის მიერ იქნა წარდგენილი. მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების დეფინიციის მიხედვით, ბოლოს მითითებულია „... **ან სხვა დოკუმენტი**“. ამოუწურავი ჩამონათვალის არსებობა განპირობებულია იმით, რომ შესაძლოა არსებობდეს იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი, რომელიც თუმცა პირდაპირ არ არის მოცემული ჩამონათვალში სიტყვასიტყვით, მაგრამ დოკუმენტის იურიდიული ბუნებიდან და შინაარსიდან გამომდინარე, შესაძლოა მსგავსია პირდაპირ ჩამოთვლილი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტებისა ან საერთოდ, განსხვავებული შინაარსისა, მაგრამ ნებისმიერ შემთხვევაში აუცილებელია ჯეროვანი და სრულფასოვანი გამოკვლევა ამგვარი დოკუმენტის, იმ საკითხის გადასაწყვეტად უნდა ჩაითვალოს თუ არა ასეთი „**სხვა დოკუმენტი**“ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე 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.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად,

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოეკვლია და შეეფასებინა მიწის ჩემს მიერ წარდგენილი გადასახადის გადახდასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დამოუკიდებელ დოკუმენტს, რადგან სრულად თავსებადია ზემოხსენებულ დეფინიციასთან.

აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ბაზალეთის საკრებულოს მიწის ნაკვეთების განაწილების სიის საფუძველზე აღნიშნულ სიაში მითითებულ სხვა პირებს, რომელთაც რეფორმის ფარგლებში გადაეცათ მოსარჩელის მსგავსად მიწის ნაკვეთები, უკვე რეგისტრირებული აქვთ საჯარო რეესტრში აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება, რასთან დაკავშირებითად შესაძლებელია არაერთი მაგალითის მოყვანა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დადებითი გადაწყვეტილებების მოძიება თითოეულ პირთან მიმართებაში. შესაბამისად, სახეზეა ორმაგი სტანდარტი, რადგან ერთი და იგივე დოკუმენტი ერთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მიერ მიჩნეულია მიწის მართლზომიერ მფლობელობის დამადასტურებელ სრულფასოვან დოკუმენტად კონკრეტულ პირებთან მიმართებაში, ხოლო ჩემს შემთხვევაში იგივე დოკუმენტი დაწუნებულია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში, დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით) ირღვევა ადმინისტრაციული სამართლის ზემოხსენებული ფუნდამენტური პრინციპიც.

სასამართლო ყურადღება ამახვილებს ასევე იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ საკუთრი ძალებით მოძიებული იქნა შემოსავლების სამსახურის საარქივო სამსახურიდან დუშეთის რაიონის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები, რაც, თავის მხრივ, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი

მფლობელობის დამა-დასტურებელი დოკუმენტის ერთ-ერთ დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მის განცხადებასთან დაკავშირებით, შემოსავლების სამსახურის საარქივო სამსახურმა მიწერა პასუხი, რომ დუშეთის რაიონის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ ინახება. შესაბამისად, ის, რომ აღნიშნული სიები აღარ იძებნება შესაბამის კომპეტენტურ ორგანოში, არ შეიძლება გახდეს მის მიმართ კანონით მინიჭებული უფლების ხელყოფის საფუძველი, რადგან ამ შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე სამართლებრივი რისკი და უარყოფითი სამართლებრივი შედეგი თავად სახელმწიფოს ქმედებიდან გამომდინარეობს. სწორედ ამ საკითხის გათვალისწინებით უფრო დიდი მნიშვნელობა ენიჭება „საგადასახადო სიის“ ჩამანაცვლებელ დოკუმენტს, რომელიც თან ერთვის სარჩელს კერძოდ; **1: საგადასახადო ინსპექციის მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი №----- დანართი 2: 1998 წლის დუშეთის საგადასახადო ინსპექციის უწყება №---- სერია მ----- დანართი 3: საგადასახადო ინსპექციის 1998 წლის 2 დეკემბერის ქვითრის სს 01 №----- დანართი 4: ბაზალეთის საკრებულოს მიწის ნაკვეთების განაწილების სია. როგორც მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი „სხვა დოკუმენტი“. ასევე დადგენილია რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე ზედდება არ ფიქსირდება. ასევე, დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე სხვა მესამე პირს მოთხოვნა არ წარმოუდგენია.**

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები **(იხ. გადაწყვეტილების 3.1.-3.3 პუნქტები)** არის მართლზომიერი ფლობის დამდგენი და დამადასტურებელი დოკუმენტები, **რისი გათვალისწინებითაც სასამართლო თვლის, რომ** ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის **2017 წლის 03 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციზე უარის თქმის შესახებ.**

6.5. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 06 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილების** ბათილად ცნობა, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოთხოვნის ამ ნაწილშიც სარჩელი საფუძვლიანია, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე

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 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი 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. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 03 ოქტომბრის №-----** გადაწყვეტილება რეგისტრაციზე უარის თქმის შესახებ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და ის მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ნოემბრის #-----**

გადაწყვეტილება.

სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 3 მაისის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ №134 ბრძანების, მე-3 თავი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურას. **ამავე ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად**, სააგენტო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ქვედანაყოფების, მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული სამსახურების მეშვეობით. **ამავე ბრძანების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად**, სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფები და მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებია: ა) ადმინისტრაციული უზრუნველყოფისა და საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახური, <http://www.matsne.gov.ge> 04015000022027016638 რომელშიც შედის: ა.ა) ადმინისტრაციის განყოფილება; ა.ბ) საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.გ) საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.დ) კანცელარია (განყოფილება); ბ) ადამიანური რესურსების მართვის სამსახური; გ) შიდა კონტროლის სამსახური; დ) იურიდიული დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: დ.ა) ადმინისტრაციული წარმოების სამსახური; დ.ბ) სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახური; დ.გ) სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახური; ე) **ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ე.ა) ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური; ე.ბ) რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახური**, რომელსაც ექვემდებარება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ტერიტორიული სამსახურები; ვ) მეწარმეთა და იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ვ.ა) ბიზნესის რეგისტრაციის სამსახური; ვ.ბ) მოქალაქეთა პოლიტიკური გაერთიანებების რეგისტრაციის სამსახური; ზ) შეზღუდვებისა და უფლებების რეგისტრაციის სამსახური; თ) სამისამართო სამსახური; ი) საინფორმაციო სამსახური, რომელშიც შედის: ი.ა) საინფორმაციო სერვისების განყოფილება; ი.ბ) ამონაწერის მომზადების განყოფილება; ი.გ) ცნობა-დახასიათების მომზადების განყოფილება; ი.დ) საარქივო ინფორმაციის განყოფილება; ი.ე) საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილება; კ) მონაცემთა დამუშავებისა და განახლების სამსახური; ლ) გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ლ.ა) გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახური; ლ.ბ) სივრცითი ინფორმაციის სამსახური; <http://www.matsne.gov.ge> 04015000022027016638 ლ.გ) კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახური; მ) არქივის სამსახური; ნ) სკანირების სამსახური; ო) ინფორმაციული ტექნოლოგიების დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ო.ა) პროგრამული უზრუნველყოფის განვითარების სამსახური; ო.ბ) ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების სამსახური; ო.გ) მონაცემთა დამუშავებისა და სტატისტიკის სამსახური; ო.დ) მომხმარებელთა მხარდაჭერის სამსახური; პ) მომსახურების ხარისხის განვითარების სამსახური, რომელშიც

შედის: პ.ა) ავტორიზებულ პირებთან ურთიერთობის განყოფილება; პ.ბ) პროდუქტების განვითარებისა და გაყიდვების განყოფილება; ჟ) პროექტების მართვის სამსახური; რ) საფინანსო-ეკონომიკური სამსახური; ს) სამეურნეო სამსახური; ტ) შესყიდვების სამსახური. 2. სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურებია: ა) აჭარის რეგიონული ოფისი; ბ) გურიის რეგიონული ოფისი; გ) იმერეთის რეგიონული ოფისი; დ) კახეთის რეგიონული ოფისი; ე) სამეგრელოს რეგიონული ოფისი; ვ) სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი; ზ) ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი; თ) შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი; ი) აბაშის ფილიალი; კ) ადიგენის ფილიალი; ლ) ამბროლაურის ფილიალი; მ) ასპინძის ფილიალი; ნ) ახალგორის ფილიალი; ო) ახალქალაქის ფილიალი; პ) ახმეტის ფილიალი; ჟ) ბაღდათის ფილიალი; რ) ბოლნისის ფილიალი; ს) ბორჯომის ფილიალი; ტ) გაგრის ფილიალი; უ) გალის ფილიალი; ფ) გარდაბნის ფილიალი; ქ) გუდაუთის ფილიალი; ღ) გულრიფშის ფილიალი; ყ) დედოფლისწყაროს ფილიალი; შ) დმანისის ფილიალი; ჩ) დუშეთის ფილიალი; ც) ერედვის ფილიალი; ძ) ვანის ფილიალი; წ) ზესტაფონის ფილიალი; ჭ) თეთრიწყაროს ფილიალი; ხ) თერჯოლის ფილიალი; ჯ) კასპის ფილიალი; ჰ) ლაგოდეხის ფილიალი; პ1) ლანჩხუთის ფილიალი; პ2) ლენტეხის ფილიალი; პ3) მარტვილის ფილიალი; პ4) მცხეთის ფილიალი; პ5) ნინოწმინდის ფილიალი; პ6) ონის ფილიალი; პ7) ოჩამჩირის ფილიალი; პ8) საგარეჯოს ფილიალი; პ9) სამტრედიის ფილიალი; <http://www.matsne.gov.ge> 04015000022027016638 პ10) საჩხერის ფილიალი; პ11) სენაკის ფილიალი; პ12) სოხუმის ფილიალი; პ13) ტყიბულის ფილიალი; პ14) ქარელის ფილიალი; პ15) ქედის ფილიალი; პ16) ქობულეთის ფილიალი; პ17) ქუთაისის ფილიალი; პ18) შუაქვეის ფილიალი; პ19) ჩოხატაურის ფილიალი; პ20) ჩხოროწყის ფილიალი; პ21) ცაგერის ფილიალი; პ22) ცხინვალის ფილიალი; პ23) წალენჯიხის ფილიალი; პ24) წალკის ფილიალი; პ25) წნორის ფილიალი; პ26) წყალტუბოს ფილიალი; პ27) ჭიათურის ფილიალი; პ28) ხარაგაულის ფილიალი; პ29) ხაშურის ფილიალი; პ30) ხელვაჩაურის ფილიალი; პ31) ხობის ფილიალი; პ32) ხონის ფილიალი; პ33) ხულოს ფილიალი; პ34) ჯავის ფილიალი.

6.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.7. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹ მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ კანონშეუსაბამოდ მიიჩნია გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, სასარჩელო მოთხოვნა დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლაანთკარში მდებარე 2500.კ-- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ~~თ-----~~ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს-სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი

სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი. ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის და იმის გათვალისწინებით, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1----- ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, მე-13, 22-ე, 23-ე მუხლებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. თ----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 03 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციზე უარის თქმის შესახებ.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
4. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლაანთკარში მდებარე 2500.კ-- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თ----- სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.
5. მოპასუხეს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტროს

ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე - **თ**----- სასარგებლოდ დაეკისროს 1----- ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე ქ. მცხეთა სამხედროს ქ. #17) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე
გოცირიძე

კობა