



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 მარტი, 2018 წელი
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი

მოსარჩელე - გარეგინ მინასიანი;

წარმომადგენელი - მზია თომაშვილი;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ბოლნისის ფილიალი

წარმომადგენელი - კახაბერ უგრეხელიძე;

მესამე პირი - ჰაიკ მინასიანი;

წარმომადგენელი - აიდა აკოფიანი;

თარჯიმანი - ევგენია კარაპეტიანი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს.კ 80.07.07.212 ჰაიკ მინასიანის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის

ბათილად ცნობა;

- 1.2 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს.კ 80.07.07.212 გარეგინ მინასიანის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ ;

მოსარჩელის განმარტებით, ბაბუამისის - გარეგინ მინასიანის კომლს საკუთრებაში ერიცხებოდა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი სოფელ ბოლნისში. მას ჰყავდა ძმა - ბაგრატ მინასიანი, რომელიც ცხოვრობდა აღნიშნულ სახლში, თუმცა კომლის წევრად რეგისტრირებული არ იყო. ბაგრატი გარდაიცვალა 1952 წელს. მას ჰყავდა შვილი - რობერტ მინასიანი, რომელიც მამის - ბაგრატ მინასიანის გარდაცვალების შემდეგ, 1960 წელს წავიდა საცხოვრებლად სომხეთში. რობერტ მინასიანს ჰყავდა შვილი ჰაიკ მინასიანი, რომელიც 8 წლის ასაკში ასევე წაიყვანა სომხეთში და მას შემდეგ ცხოვრობენ სომხეთში.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ იგი არის გარდაცვლილი პაპის - გარეგინ მინასიანის მემკვიდრე და მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო ქონება, რის გამოც მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მისი, როგორც მემკვიდრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პაპის ქონებაზე. საჯარო რეესტრში მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ქონება დაყოფილი იყო ორ ნაწილად: ს.კ 80.07.07.212 და ს.კ 80.07.07.213. ორივე მიწის ნაკვეთზე შედგენილია სააღრიცხვო ბარათები თუმცა 80.07.07.212 მიწის ნაკვეთზე სააღრიცხვო ბარათი შედგენილია ბიძაშვილის - ჰაიკ მინასიანზე 2000 წლის 27 დეკემბერს, ხოლო 80.07.07.213 ირიცხება პაპის - გარეგინ მინასიანის სახელზე.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ჰაიკ მინასიანი 1960 წლიდან არ იყი საქართველოში, იგი არ არის საქართველოს მოქალაქე, არ წარმოადგენდა კომლის წევრს, რის გამოც მოითოვს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს.კ 80.07.07.212 შეესაბამება რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ 2000 წლის 27 დეკემბერს საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში საგადასახადო სიის N150 საფუძველზე განხორციელდა ჰაიკ მინასიანის ოჯახის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,142 ჰა. მიწის ნაკვეთზე ს.კ 80.07.07.212; მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი;
- საკადასტრო გეგმა;

4.1.2. დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ჰაიკ მინასიანმა და მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე წარდგენილი დოკუმენტების (საარქივო ცნობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჯერ შეაჩერა, შემდეგ შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ ჰაიკ მინასიანის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილი მოიცავდა სხვა მიწის ნაკვეთსაც, კერძოდ, 80.07.07.212 - რეგისტრირებული იყო ჰაიკ მინასიანზე, ხოლო 80.07.07.213 წარმოადგენდა გარეგინ მინასიანის კომლის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჰაიკ მინასიანის განცხადებები 12.08.2016, 10.10.2016. 02.02.2016;
- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882016519124-03 გადაწყვეტილება;
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N882016133210-05 გადაწყვეტილება;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N882016133210-07 გადაწყვეტილება;

4.1.3. დადგენილია, რომ ჰაიკ მინასიანი ირიცხება ბაგრატ სტეპანეს ძე მინასიანის კომლის წევრად, ხოლო 1983 წლიდან ამ კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად.

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 40 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის საერთო

სასარგებლო ფართი და 0,25 ჰა. მიწის ნაკვეთი.

4.1.4. დადგენილია, რომ 2016 წლის 7 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გარეგინ მინასიანმა და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 11 მარტს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება N882016133210-03 და გარეგინ მინასიანს იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ნაწილობრივ გადადიოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ხოლო ნაწილი - ჰაიაკ მინასიანის და ლავრენტი ანდრეასიანის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებაზე, დაევალი კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა. მას ასევე დაევალი საარქივო ცნობის წარმოდგენა, ვინაიდან ქონებაზე, რომლის დაზუსტებულ რეგისტრაციასაც იგი მოითხოვდა, ირიცხებოდა კომლის საკუთრება.

2016 წლის 7 მარტს გარეგინ მინასიანის მიერ დამატებით წარადგინა საარქივო ცნობა NAA2015082485-04 ლავრენტი ანდრეასიანის თანხობა და ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 22 მარტს კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზზე კვლავ ფიქსირდებოდა ჰაიაკ მინასიანის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ზედდება და ასევე წარსადგენი იყო კომლის წევრების თანხმობები.

იმ საფუძველით, რომ გარეგინ მინასიანმა არ აღმოფხვრა შეჩერების საფუძველები 2016 წლის 22 აპრილს N882016133210-07 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- გარეგინ მინასიანის გაცხადება 07.03.2016 და სარეგისტრაციო წარმოების მასალები;

4.1.5. დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გარეგინ მინასიანმა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობა და სამკვიდრო მოწმობა.

საარქივო ცნობიდან ირკვევა, რომ გარეგინ მინასიანის კომლი გადახაზულია და მითითებულია შენიშვნა კომლი დახურვის შესახებ თუმცა კომლის

გაუქმებამდე კომლს ერიცხებოდა 40 კვ.მ საერთო სასარგებლო ფართი და 0,26 ჰა. მიწის ნაკვეთი.

სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ გარეგინ მინასიანი არის 1993 წლის 8 მაისს გარდაცვლილი მარტიკ მინასიანის პირველი რიგის მემკვიდრე - შვილი, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო მარტიკ მინასიანის სამკვიდრო დანაშთ ქონებაში შემავალი 1981 წლის 10 თებერვალს გარდაცვლილი მამის - გარეგინ მინასიანის დანაშთი ქონება , რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.

2017 წლის 3 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო N882017063856-03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება და უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მიზნით, დამატებითი ინფორმაციის მოსაპოვებლად მიმართა სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს და ქვემო ქართლის რეგიონალურ არქივს.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან მიღებული წერილით N15/19070 ირკვევა, რომ ქვემო ქართლის რეგიონალურ არქივში დაცულ ბოლნისის რაიონის სასოფლო საბჭოს სოფელ ბოლნისის 1986-2000 წლებში კომლის უფროსად ჩაწერილია მარტიკ მინასიანი გარეგინის ძე (გადახაზულია, გარდაიცვალა 1993 წელს). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ევგენია არშაკის ასული მინასიანი (მეუღლე), ირინე მარტიკის ასული მინასიანი (გათხოვდა), შოტა მარტიკის ძე მინასიანი (შვილი; ქ.თბილისიდან 19.11.1993წ.) გარეგინ მარტიკის ძე მინასიანი (შვილი; ქ.თბილისიდან 21.02.1994 წ.). მარტიკ მინასიანის გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად ჩაწერილია ევგენია არშაკუს ასული მინასიანი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1975 წელს აგებული 1986-1989 წლებში 60 კვ.მ საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართი, მათ შორის 48 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 0,24 ჰა.მიწის ფართობი. საკომლო წიგნებში გარეგინ მარტიკის ძე მინასიანი კომლის უფროსად არ იძებნება.

სერვისების განვითარების სააგენტოდან მიღებული ინფორმაციაში მითითებული იქნა გარეგინ მინასიანის პირადი მონაცემები.

2017 წლის 18 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო N882017062856-14 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შეწყვეტის შესახებ გარეგინ მინასიანის მიერ შეჩერების საფუძვლების აღმოუფხვრელობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარეგინ მინასიანის განცხადება 07.03.2016;
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;
- საარქივო ცნობა NAA2015082485-04;
- სარეგისტრაციო მასალები;

4.1.6. 2017 წლის 11 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კვლავ მიმართა გარეგინ მინასიანმა და წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმ საფუძველით, რომ გარეგინ მინასიანს არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ჯერ შეაჩერა, შემდეგ კი შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარეგინ მინასიანის გაცხადება 11.04.2017 და სარეგისტრაციო მასალები;

4.1.7. დადგენილია, რომ ჰაიაკ მინასიანის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია სახლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი - სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 0,142 ჰა. მიწის ნაკვეთი ს.კ 80.07.07.212 არ წარმოადგენს გარეგინ მინასიანის კომლის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 8 დეკემბრის საარქივო ცნობა N15/195297;
- 2018 წლის 1 თებერვლის საარქივო ცნობა N15/22085;

4.2.2. დადგენილია, რომ გარეგინ სტეპანეს ძე მინასიანის კომლი გაუქმებულია 1981 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 8 დეკემბრის საარქივო ცნობა N15/195297;
- 2018 წლის 1 თებერვლის საარქივო ცნობა N15/22085;

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მათი წარმომადგენლების სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე გარეგინ მინასიანის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი;

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება;

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128-ე დადგენილება;

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულება.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წესს, კერძოდ, მითითებული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე 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 წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იცნოს, იგი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს ან არსებითად უნდა იყოს დარღვეული მისი გამოცემის წესი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისი სარეგისტრაციო სამსახურის 2000 წლის 27 დეკემბერს განხორციელებული ჰაიაკ მინასიანის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს.კ 80.07.07.212 წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი შინაარსის მქონე აქტს.

საკუთრების უფლება კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა, რომლის დაცვა ქვეყანაში არსებულ ყველა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაა.

საკუთრების უფლება თავის თავში მოიცავს ამ უფლების ქვეშ მყოფი ობიექტის იმგვარ მდგომარეობაში ყოფნას, რომ მან შეძლოს ფუნქციონირება ისე, რომ არ მიაყენოს ზიანი სხვა პირების საკუთრებას.

საკუთრების უფლების და მისი ობიექტის რეგისტრაციის და რეგისტრირებული უფლების დაცვის ფუნქცია აკისრია საჯარო რეესტრს. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კანონის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის /იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ხოლო 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს, შესაბამისად მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის წარმოებისას მწარმოებელმა ორგანომ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე უფლებამოსილება განახორციელოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე: ს.კ 80.07.07.212 ჰაიაკ მინასიანის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია ხორციელდებოდა კანონით „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის რეგისტრაციის მიზანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთთან და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის,

შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე - 17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით და ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს უფლების დადგენის საფუძველზე, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, უძრავი ქონების ობიექტზე უფლების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები.

დადგენილია, რომ 2000 წლის 27 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე - ს.კ 80.07.07.212 საგადასახადო სიის N150 საფუძველზე დაადგინა ჰაიაკ მინასიანის საკუთრების უფლების უფლება. მიწის ნაკვეთებზე შედგა სარეგისტრაციო (საალრიცხვო) ბარათი და საკადასტრო რუკა.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში, ხოლო იმავე მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128-ე დადგენილების მე-2 ნაწილის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას გამოიყენებოდა სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების საგადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513 მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც იდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის

ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთისათვის გათვალისწინებული წესები.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის შესაბამის სამსახურის მიერ 2000 წლის 27 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციისას არსებობდა ის ფაქტობრივი გარემოებები რამაც განაპირობა ს.კ 80.07.07.212 მიწის ნაკვეთზე ჰაიაკ მინასიანის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია.

ამასთან, სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია, ყურადღება გამახვილდეს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

უძრავი ნივთი ს.კ 80.07.07.213, რომლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასაც გარეგინ მინასიანი მოითხოვს, რეგისტრირებული იყო მისი პაპის, ასევე გარეგინ სტეპანეს ძე მინასიანის კომლის საკუთრებად, რომლის კომლის წევრადაც მოსარჩელე არასოდეს ითვლებოდა, ვინაიდან იგი მითითებულია მამის - მარტიკ მინასიანის კომლის წევრად 1994 წლიდან. გარეგინ სტეპანეს ძე მინასიანის კომლმა არსებობა შეწყვიტა 1981 წელს.

სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ გარეგინ მინასიანმა მიიღო მამის - მარტიკ მინასიანის სამკვიდრო ქონება, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენდა გარეგინ სტეპანეს ძე მინასიანის მემკვიდრეს.

დადგენილია, რომ ჰაიკ მინასიანი რეგისტრირებული იყო ბაგრატ სტეპანეს ძე მინასიანის კომლის წევრად, შემდეგ კი კომლის უფროსად. კომლს ერიცხებოდა 40 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 0,25 ჰა.მიწის ნაკვეთი.

მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ბაგრატ და გარეგინ მინასიანები იყვნენ ძმები.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერებით, სასამართლო ასკვნის, რომ ძმები - ბაგრატ და გარეგინ მინასიანები ფლობდნენ მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლს ერთმანეთის მომიჯნავედ. გარეგინ სტეპანეს ძე მინასიანს რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია იმის თაობაზე, რომ ბაგრატ სტეპანეს ძე მინასიანის კომლზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გარეგინ მინასიანის კომლის საკუთრებას, არასდროს განუცხადებია. პრეტენზია და ნება, იმის შესახებ, რომ ბაგრატ მინასიანის (შემდგომში გაიკ მინასიანის) კომლზე აღრიცხული ქონება წარმოადგენდა გარეგინ მინასიანის ან მარტიკ მინასიანის საკუთრებას, არც მარტიკ მინასიანს არ გამოუვლენია.

ამდენად, სასამართლო მიუთითებს, რომ მნიშვნელოვანია, გარეგინ სტეპანეს ძე მინასიანის გარდაცვალების შემდეგომ რა ქონება მიიღო მარტიკ მინასიანმა და მარტიკ მინასიანის გარდაცვალების შემდეგ სადაო ქონება წარმოადგენდა

თუ არა მის სამკვიდრო მასას.

სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლი განსაზღვრავს სამკვიდრო ქონების ცნებას, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტიდან. სამკვიდროში შედის საერთო საკუთრების წილი, რომელიც მამკვიდრებელზე მოდიოდა, ხოლო თუ ქონების ნატურით გაყოფა შეუძლებელია, მაშინ - ამ ქონების ღირებულებით.

იმის გათვალისწინებით, რომ სადაო ქონება საკომლო ჩანაწერების მიხედვით რეგისტრირებული იყო ჰაიკ მინასიანის კომლზე, ხოლო სამკვიდრო მოწმობა არ შეიცავს ინფორმაციას გარეგინ მინასიანის და მარტიკ მინასიანის ქონების შესახებ ზუსტ ინფორმაციას, ამასთან ასეთი პრეტენზია მამკვიდრებლებს: გარეგინ და მარტიკ მინასიანებს არ გამოუხატავთ, სასამართლოს მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა უტყუარი მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ სადავო ქონება შედიოდა ჯერ გარეგინ მინასიანის, შემდგომ კი მარტიკ მინასიანის სამკვიდრო მასაში. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ვერ შევიდოდა ვერც გარეგინ მინასიანის და ვერც მარტიკ მინასიანის სამკვიდრო მასაში, შესაბამისად სადავო ნივთი სამკვიდრო მასის ობიექტი ვერ გახდებოდა.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნოტარიუსის მიერ 2017 წლის 18 იანვარს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მოსარჩელის უფლება სადავო ქონებაზე კანონით დაცული არ არის, რის გამოც მისი რეალიზაციის იურიდიული შესაძლებლობა არ არსებობს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო 6-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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ სადაო აქტების მიღებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და შესაბამისად, არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველები.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ამ ქონებაზე მოსარჩელე გარეგინ მინასიანის საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის საფუძვლები.

8. საპროცესო ხარჯები

გარეგინ მინასიანის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 100 ლარი, რაც უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 22-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 250-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გარეგინ მინასიანის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გარეგინ მინასიანის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
3. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:
ნადიბაიძე

ხათუნა

