



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23.03.2018 წელი

ქ. ბო---

ბო-----ს რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი

მოსარჩელე - ტა-----ე;

წარმომადგენელი - ემ-----ი;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - გო-----ლი, კა-----ე;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის N882017540178-22 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის N882017927932-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის N500184 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.4 უძრავ ქონებაზე ს.კ.80.06.63.1-- ტა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2. მოსარჩელის წარმომადგენლის პოზიცია;

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2017 წლის 21 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ.ბოლნისში მდებარე, მის კუთვნილ 2900 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბერს N882017540178-22 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით იმ საფუძველით, რომ ვერ იქნა მოძიებული მისი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ იმავე მოთხოვნით 2017 წლის 3 ოქტომბერს კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მას N882017927932-03 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882017540178-22 და N882017927932-03 გადაწყვეტილებები მიიჩნია უსაფუძვლოდ და 2017 წლის 9 ოქტომბერს საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრს და აღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა, თუმცა ზემდგომმა ორგანომ მისი საჩივარი არ დააკმაყოფილა და უარი უთხრა სადაო აქტების ბათილად ცნობაზე.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები უსაფუძვლოა და მოითხოვს მათ ბათილად ცნობას.

3. მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიცია;

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ წერილობით შესაგებელში მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობის ნორმათა სრული დაცვით, არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მოთხოვნებს, შესაბამისად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

4. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 21 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ტა-----ემ და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 2900 კვ.მ. მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ 2012 წლის 22 ოქტომბერს გაცემული ცნობა, საიდანაც ირკვევა, რომ საგადასახადო

აღრიცხვის წიგნის 1997 წლის ჩანაწერით ტა-----ე ფლობს 0.29 ჰა. მიწის ნაკვეთს და 2017 წლის 17 ივლისს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 2900 კვ.მ. მიწაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება 21.06.2017;
- ცნობა N496 22.10.2012;
- საკადასტრო აგეგმვითი /აზომვითი ნახაზი 17.06.2017;

4.1.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 5 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო N882017540178-08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და იმ საფუძველით, რომ განცხადებას თან არ ერთვოდა ტა-----ის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვა ინფორმაცია ტა-----ზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქართველოს ეროვნული არქივიდან ეცნობა, რომ ბო-----ს რაიონის საკომლო წიგნები, მიწის ზონარეგისტრაციული წიგნები, სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), მებაღეობის (მიმაგრების ტალონი) და საგადასახადო სიები არქივში დაცვაზე არ იყო შესული.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შემოსავლების სამსახურიდან ეცნობა, რომ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში გ----- ჯა-----ძე არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882017540178-08 გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N15/104801 წერილი;
- საქართველოს ეროვნული არქივის წერილი N15/97638;
- შემოსავლების სამსახურის წერილი N21-2-1/102279

4.1.3. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტა----- -----ეს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთზე ს.კ 80.06.05.--- და დაევალა წარედგინა ინფორმაცია მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი რამდენად შეესაბამებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მასალებს.

2017 წლის 8 აგვისტოს ტა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს, დააზუსტა მოთხოვნა და განმარტა, რომ უძრავ ნივთზე ს.კ 80.06.05.--- აღრიცხული საკუთრების უფლება ეკუთვნის მის კომლს, თუმცა რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ადგილმდებარეობითა და ფართობით არ შეესაბამება წარდგენილ

მასალებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882017540178-13;
- ტა-----ის განცხადება 08.08.2017;

4.1.4. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 30 აგვისტოს N882017540178-18 გადაწყვეტილებით ტა-----ის განცხადება, იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტზე არ დგინდებოდა მართლზომიერად ფლობის ფაქტი, მიწის ნაკვეთზე ტა-----ის საკუთრების უფლების საკითხის განსახილველად გადააგზავნა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 4 სექტემბრის N245 განკარგულებით ტა-----ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ 2900 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ბო-----ს მუნიციპალიტეტი ქ. ბო----- საკუთრების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2017 წლის 30 აგვისტოს N882017540178-18 გადაწყვეტილება;
- ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 4 სექტემბრის N245 განკარგულება;

4.1.5. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის N882017540178-22 გადაწყვეტილებით ტა-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის N882017540178-22 გადაწყვეტილება;

4.1.6. დადგენილია, რომ 2017 წლის 3 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ტა-----ემ და N882017540178 საქმეზე წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში იმავე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის N882017927932-03 გადაწყვეტილებით ტა-----ეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძველზე, რომ განცხადება შეიცავდა მოთხოვნას, რომელზეც საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უკვე ჰქონდა მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტა-----ის განცხადება 03.10.2017;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის N882017927932-03 გადაწყვეტილება;

4.1.7. დადგენილია, რომ 2017 წლის 9 ოქტომბერს ტა-----ემ საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2017 წლის 28 სექტემბრის N882017540178-22 და 2017 წლის 9 ოქტომბრის N882017927932-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ნოემბრის N500184 გადაწყვეტილებით ტა-----ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტა-----ის საჩივარი 09.10.2017;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N500184 გადაწყვეტილება;

4.1.8. დადგენილია, რომ 2000 წლის 28 სექტემბერს უძრავ ქონებაზე - 1006,24 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 80.06.05.---, პრივატიზაციაში გაცემული ნაკვეთების გეგმის N491 საფუძველზე, დარეგისტრირდა ტა-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო რუკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი 28.09.00;
- საკადასტრო რუკა 28.09.00;

4.1.9. დადგენილია, რომ საგადასახადო აღნიშვნის წიგნში ტა-----ეს ერიცხება 0,29 ჰა. მიწის ნაკვეთი, საიდანაც ქალაქის ტერიტორიაზე ირიცხება - 0,02 ჰა. არასასოფლო: ტყით, შენობების ბუჩქების და ა.შ. ქვეშ - 0.03 ჰა, ხოლო ქალაქის ფარგლებს გარეთ - 0,24 ჰა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საგადასახადო აღნიშვნის წიგნი;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. მხარეებს არსებითი ხასიათის ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა;

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ტა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

7. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-60¹ მუხლები;
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-8, 21-ე, 26-ე მუხლები;
„საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანება;
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლი;
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი“.

8. სამართლებრივი შეფასება;

8.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მითითებული ნორმა აყალიბებს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოების კანონმდებლობის საფუძველზე შებოჭვას. კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელიც ჩადებულია აღნიშნულ ნორმაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს უკრძალავს დადგენილი წესისგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღებას. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს უფლება, მიმართოს ისეთ ღონისძიებას, რომელიც კანონსაწინააღმდეგო იქნება.

კანონსაწინააღმდეგო ე.ი. კანონიერების პრინციპის დარღვევის შედეგად მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ შედეგს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უკავშირებს მის ბათილად ცნობას, კერძოდ, მითითებული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის

დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ.

ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლო, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადაოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს სადაო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა კანონთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

8.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 21 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ტა-----ემ და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ.ბო-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და ბო-----ს მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული ცნობა N496.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესი, მისი სამართლებრივი საფუძვლები და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება - მოვალეობები განსაზღვრულია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონით.

მითითებული კანონის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით დადგენილია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სპეციალური წესი. მითითებული წესის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

სპორადული რეგისტრაცია აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად წარმოადგენს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად. იმავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს წარმოადგენს პირი რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ირკვევა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს წარმოადგენს მხოლოდ ისეთი პირი, რომელსაც გააჩნია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად ზემოაღნიშნულ კანონის მე-3 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიიჩნევა 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. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისკი „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად წარმოადგენს 1994

წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის 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.

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირმა, გარდა იმისა, რომ უნდა წარადგინოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, მან უნდა წარადგინოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, რომელიც არის მიწის ნაკვეთის საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, აგრეთვე მასზე განთავსებული ნაგებობების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტობრივად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, რომლის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობა, საჭიროების შემთხვევაში, დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტა-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები - საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი და ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული ცნობა N496 თავისი შინაარსით არ იძლეოდა განცხადების დაკმაყოფილების - მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს შემდეგ გარემოებათა გამო:

დადგენილია, რომ ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული N496 ცნობით, რომელიც თავის მხრივ ეყრდნობა საგადასახადო აღნიშვნის წიგნის N2975 ჩანაწერს, ტა-----ე პირად სარგებლობაში ფლობს 0,29 ჰა. მიწის ნაკვეთს. ცნობა აღნიშნული მიწის ადგილმდებარეობის შესახებ ინფორმაციას არ შეიცავს.

საგადასახადო აღნიშვნის წიგნით კი ირკვევა, რომ ტა-----ეს ერიცხება

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,29 ჰა. მიწის ნაკვეთი, საიდანაც 0,03 ჰა. მითითებულია როგორც არასასოფლო, ქალაქის ტერიტორიაზე 0,02 ჰა, ხოლო 0,24 ჰა. ქალაქის ფარგლებს გარეთ. ამდენად, მითითებული სარეგისტრაციო დოკუმენტი არ შეიცავს ზუსტ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის რეალური ადგილმდებარეობის შესახებ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტა-----ის მიერ ასევე ვერ იქნა წარდგენილი მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ მასზე აღრიცხული მიწა იდენტურია და ზუსტია წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთისა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტა-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ შეიცავდნენ ზუსტ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებისა და მასზე საგადასახადო წიგნში აღრიცხული მიწის შესაბამისობის შესახებ.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტა-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის არ ქმნიდა მართლზომიერი მფლობელის საფუძველზე ტა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერ წინაპირობას.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლი აწესებს სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. მითითებული ნორმის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 აგვისტოს 882017540178-18 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ტა-----ის მიერ წარდგენილის სარეგისტრაციო დოკუმენტები, მისივე თანხმობით, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით სარეგისტრაციო ობიექტის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მართლზომიერ მფლობელობაში აღწერილი ობიექტის საკადასტრო მონაცემებს, გადააგზავნა ბო-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიის 2017 წლის 4 სექტემბრის

N245 განკარგულებით ტა-----ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ 2900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ბო-----ს მუნიციპალიტეტი ქ.ბო----- საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულება ძალაშია და მხარეს სადაოდ არ გაუხდია.

ამდენად, აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ტა-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ვერ იქნა წარდგენილი შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რაც საფუძვლად დაედებოდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს. მოსარჩელემ ასეთი, ვერც სასამართლოში წარმოადგინა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის სრული დაცვით. ამდენად, არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

9. საპროცესო ხარჯები;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი.

10. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები არ გამოყენებულია.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 22-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ტა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრ. რობაქიძის

გამზ.№7^ა) ბო-----ს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. ბო-----, სულხან – საბა ორბელიანის ქ. №113) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ხათუნა ნადიბაიძე