



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

24. 09. 2018 წელი

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი - თემურ ჩიტაია

მოსარჩელე - რ----- ნა-----ა

მოსარჩელე - ნა-----ი კი-----ა

წარმომადგენელი - ივ-----ე ხუ-----ა

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხე -სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო
სამსახური;

წარმომადგენელი - დე----- კვ-----ა

მოპასუხე -ზა----- ნა-----ა

მოპასუხე - ლა----- თო-----

წარმომადგენელი- გი-----ი ბო-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

მოსარჩელე-ზა----- ნა-----ა

მოპასუხე-მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია,

წარმომადგენელი-გ----- ხუ-----ა, ჯ----- ჯე-----

მოპასუხე- რ----- ნა-----ა

წარმომადგენელი - ივ-----ე ხუ-----ა

მოპასუხე-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო

სამსახური;

წარმომადგენელი - დე----- კვ-----ა

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. რ----- ნა-----ას, ნა-----ი კი-----ას სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის, მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4--1--4--1--) ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2-----ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

1.3.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის- მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რ----- ნა-----ასა და ნა-----ი კი-----ას სახელზე მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე, - გამოცემის დავალება.

მოსარჩელეთა განმარტებით, 1992-1999 წლებში მიმდინარე რეფორმის საფუძველზე, რ----- ნა-----ას მა-----ში საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1.20 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა იმის გამო, რომ ამხაზველის მიერ ნახაზი არასწორად იქნა შედგენილი, ზედდებაში აღმოჩნდა მისსავე საკუთრებაში არსებულ, №15 საკუთრების მოწმობის საფუძველზე გაცემულ მიწის ნაკვეთთან. ამასთან, რ----- ნა-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, სადაც ამ უკანასკნელის მიერ თხილის პლანტაციას გაშენებული, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებულია მოპასუხის ზა---- ნა-----ას სახელზე. ზა---- ნა-----ას რეგისტრაციის უკანონობას ასაბუთებს ის გარემოება, რომ მას კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან 1 ჰა მიწის ნაკვეთი გასხვისებული ქონდა შსს სამინისტროზე ჯერ კიდევ 2008 წელს, თუმცა 2014 წლის 25 აპრილის სადავო გადაწყვეტილებით სრულად დაირეგისტრირა კომლის

კუთვნილი მიწის ნაკვეთი.

მოპასუხის მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებებით მის განაცხადზე ზედდების საფუძვლით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო შემდეგ-შეწყდა.

ზა---- ნა-----ას სახელზე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მოსარჩელეებმა მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა მათი საჩივარი არ იქნა განხილული.

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონს, ვინაიდან სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკუთრებას და არასწორადაა რეგისტრირებული ზა---- ნა-----ას სახელზე.

2. ზა---- ნა-----ას სასარჩელო მოთხოვნა

2.1. მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების №15 მოწმობის ბათილად ცნობა;

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობა მა-----ში მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით-----

მოსარჩელის ზა---- ნა-----ას განმარტებით, მამისგან ია---- ნა-----ასგან მემკვიდრეობით მიიღო მა-----ში მდებარე 2.9 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელსაც

ია---- ნა-----ა ფლობდა 1898 წლიდან. 1941 წელს მამამისმა ია---- ნა-----ამ მოსარჩელე რ----- ნა-----ას მამას, კლ----- ნა-----ას მისცა მის ნაკვეთზე სახლის ჩადგმის უფლება. მოსარჩელე ზა---- ნა-----ა 1984 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ხოლო რ----- ნა-----ამ გაანადგურა მისი მამა-პაპისეული საკარმიდამო ნაკვეთი, გააშენა თხილის პლანტაცია. მა-----ში დარეგისტრირებული აქვს 9000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით-----, ხოლო მეორე ნაწილის რეგისტრაციის მიზნით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა ზედდებაში აღმოჩნდა რ----- ნა-----ას სახელზე №15 საკუთრების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით----- №15 საკუთრების მოწმობა გაცემულია კანონდარღვევით, ვინაიდან მ-----ს მუნიციპალიტეტისათვის ცნობილი იყო ამ მიწაზე მისი საკუთრების უფლების შესახებ, თუმცა არ ჩართეს დაინტერესებულ პირად. ითხოვს მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების №15 მოწმობის ბათილად ცნობას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობას მა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით-----

2. მოპასუხის პოზიცია (რ----- ნა-----ას სარჩელზე)

2.1. მოპასუხის სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელის მოთხოვნა არ ცნო იმ საფუძველით, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას სარეგისტრაციო სამსახურს კანონის მოთხოვნა არ დაურღვევია. ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ამ სფეროში მოქმედი ყველა სამართლებრივი ნორმის დაცვით და არ არსებობს რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მოპასუხე ზა---- ნა-----ამ სარჩელის მოთხოვნა არ ცნო, განმარტა, რომ რეფორმის საფუძველზე, მა-----ში საკუთრებაში გააჩნია 1.20 ჰა მიწის ნაკვეთი, საგადასახადო სიის №754. საიდანაც 2012 წლის 13 ნოემბრის მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით 9000.00 კვ/მ მის სახელზე დაირეგისტრირა. უძრავი ქონების უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით ზა---- ნა-----ას სარჩელის საფუძველზე მხარეებს შორის მიმდინარე დავა დასრულებულია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაკმაყოფილებულია ზა---- ნა-----ას მოთხოვნა რ----- ნა-----ას მიერ სხვისი ნაკვეთით სარგებლობის უფლების აკრძალვის თაობაზე.

3. მოპასუხის პოზიცია (ზა---- ნა-----ას სარჩელზე)

3.1. მოპასუხეს სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, ზა---- ნა-----ას სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე არ ცნო ზა---- ნა-----ას სარჩელი იმ საფუძველით, რომ რ----- ნა-----ას განცხადებასთან დაკავშირებით ყველა სამართლებრივი დოკუმენტი, შედგენილია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3.2. მოპასუხე რ----- ნა-----ამ სარჩელი არ ცნო, საფუძველად მიუთითა, რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3.3. მოპასუხე მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული მ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა ასევე არ ცნო ზა---- ნა-----ას მოთხოვნა რ----- ნა-----ას საკუთრების მოწმობის გაუქმების შესახებ იმ საფუძველით, რომ იგი გაცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოება დადგენილი არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2014 წლის 22 მაისს რ----- ნა-----ამ განცხადებით მიმართა მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მა-----ში მდებარე 1671.702 კვ/მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების შესახებ. განმცხადებელმა კომისიას წარუდგინა ორთოფოტო, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სანოტარო აქტით დადასტურებული მოწმეთა ჩვენებები, პირადობისა და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

3.2.2. მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაკმაყოფილდა რ----- ნა-----ას მოთხოვნა და 2014 წლის 30 ივნისს გაცემულ იქნა საკუთრების მოწმობა N15 მა-----ში მდებარე 1672 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით-----

3.2.3. აღნიშნულ ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 9 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა (ს/კ-----) მოსარჩელის (თავდაპირველ სარჩელში) რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლება. (საფუძველი-საკუთრების უფლების 2014 წლის 30 ივნისის N15 მოწმობა, გაცემული მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ).

3.2.4. 2015 წლის 1 დეკემბერს რ----- ნა-----ამ კვლავ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მა-----ში მდებარე 1.20 ჰა მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებელმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით რ----- ნა-----ას სახელზე მა-----ში ირიცხებოდა 1.20 ჰა მიწის ნაკვეთი (საგადასახადო სიის N754), საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელვერსია და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის

2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და

საჯარო რეესტრში უკვე, მისსავე სახელზე N15 საკუთრების მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. რ----- ნა-----ას დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

3.2.6.რ----- ნა-----ას მიერ კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მარეგისტრირებელ ორგანოში დადგენილ ვადაში არ იქნა წარდგენილი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

3.2.7.2016 წლის 8 იანვარს რ----- ნა-----ამ კვლავ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ახალი ელექტრონული ვერსია.

3.2.8.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის

2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ მა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით----- რეგისტრირებული იყო 1672 კვ/მ ფართი, ხოლო განცხადებით მოთხოვნილი იყო 5072 კვ/მ მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა მის სახელზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს განმარტებით, იზრდებოდა ფართი; ნაკვეთი 1/3-ზე მეტად იცვლიდა კოორდინატებს და არ იყო გადახდილი სარეგისტრაციო მოსაკრებელი, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა.

3.2.9. 2008 წლის 6 ოქტომბერს ლა----- თო-----სა და საქართველოს შს სამინისტროს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, საქართველოს შს სამინისტრომ ლა----- თო-----საგან შეიძინა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 1000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით-4--1--9--0--, რომელიც საქართველოს შს სამინისტროს №8-- ----- (13.05.2009 წ) და №8----- (08.07.2009 წ) განაცხადების საფუძველზე აღირიცხა საქართველოს შს სამინისტროს საკუთრებაში.

3.2.10. მა-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10002 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით-4--1--4-----, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №8-----

გადაწყვეტილებით აღრიცხულია მ-----ს ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის საკუთრებაში (ნაკვეთის წინა ნომერი-4--1--9--0--);

3.2.11. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მა-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 100--კვ/მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით-4--1--4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი-4--1--9--0--) შეიძინა ნი-----თო-----მ და 2010 წლის 12 იანვრის №8-----გადაწყვეტილებით აღირიცხა მის სახელზე, ხოლო ნი-----თო-----საგან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2013 წლის 12 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა მოსარჩელე ნა-----ი კი-----ამ და მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 14 მარტის №8-----გადაწყვეტილებით აღირიცხა ნა-----ი კი-----ას საკუთრებაში.

3.2.12. 2014 წლის 21 თებერვალს ნა-----ი კი-----ამ განცხადებით მიმართა მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების განხორციელება, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 26 თებერვლის №8-----გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა და მა-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10002 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა N1 (განაშენიანების ფართი-122.891კვ/მ) საკადასტრო კოდით-4--1--4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი-4--1--9--0--) აღირიცხა აღირიცხა ნა-----ი კი-----ას საკუთრებაში.

3.2.13. 2014 წლის 8 მაისს ნა-----ი კი-----ამ განცხადებით მიმართა მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, რაც მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 მაისის №8-----გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

3.2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ნოემბრის №8-----გადაწყვეტილებით ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) 9000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- (ნაკვეთის წინა ნომერი-4-----). რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ა----ს არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი-06.11.2012), რომლის მიხედვით, ა----ს არქივში დაცული მა-----ის საკრებულოს საკომლო წიგნებში ზა---- ნა-----ას კომლი არ ირიცხება, ხოლო დ-----ს საკრებულოს 2001-2005 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით ზა---- ნა-----ას ერიცხება 0.90 ფა მიწის ფართობი (საგადასახდო სია-N41);

3.2.1-- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 3599 კვ/მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით-----რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ა---ს არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი-06.11.2012).

3.2.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის

2013 წლის 20 სექტემბრის №8-----06 გადაწყვეტილებით ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2413 კვ/მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით-----რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ა---ს არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი-06.11.2012).

3.2.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის

2014 წლის 5 მარტის №8----- -07 გადაწყვეტილებით ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1951 კვ/მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით-----რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ა---ს არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი-06.11.2012).

3.2.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის

2014 წლის 5 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილებით ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1037 კვ/მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით-----რეგისტრაციის საფუძველი გახდა ა---ს არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი-06.11.2012).

3.2.19. ზა---- ნა-----ას განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- (გაერთიანდა ნაკვეთები)

აღნიშნული გარემოებები დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

-საკუთრების მოწმობა N15 (30.06.2014 წ.);

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

-მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (09.07.2014 წ.); №8-----03 (07.12.2015 წ.); №8-----04 (11.01.2016 წ.); №8-----03 (14.01.2016 წ.); №8----- (29.12. 2009 წ.) №8----- (26.02.2014 წ.); №8----- (13.05.2014 წ.); №8----- (13.11. 2012 წ.); №8-----06 (20.10. 2013 წ.); №8----- -07 (05.03.2014 წ.); №8-----03 (05.03. 2014 წ.); №8-----03 (25.04.2014 წ.)

გადაწყვეტილებები;

-მხარეთა განმარტებები.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს თავდაპირველი სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, ხოლო ზა---- ნა-- ----ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლებით; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-5, მე-6, 53-ე, მე-60¹-ე, 96-ე, მუხლებით; "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, მე-3, მე-8, 21-ე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის 25-ე მუხლით; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

კანონის მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, რომ გასაჩივრებული

აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4--1--4--1--) ზა--- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, ასევე, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილები; მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების №15 მოწმობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის რ----- ნა-----ას მა-----ში მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით----- საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

იმავე კოდექსის (სზაკ) 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.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რადგან თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება, ასევე, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა რამდენად იქნა დაცული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტების გამოცემისას ამ სფეროში მოქმედი, ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტებიდან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება მა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4--1--4--1--) ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტიური გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც იგი ზედდების ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები, ასევე, მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების მოწმობა N15 და ამ მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერები სრულ შესაბამისობაშია ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ და ამ სფეროში მოქმედ კანონის ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. აღნიშნულ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ სამართლებრივ ნორმებზე და ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით:

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის", ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ნოემბრის №8-----, 2012 წლის 13 ნოემბრის №8-----03, 2013 წლის 20 სექტემბრის №8-----06, 2014 წლის 5 მარტის №8----- -07 და 2014 წლის 5 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილებებით ზა--- ნა-----ას საკუთრების უფლებით აღირიცხა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) 9000 კვ/მ, 3599 კვ/მ, 2413 კვ/მ, 1951 კვ/მ მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდები----- (ნაკვეთის წინა ნომრები-4-----), ხოლო საბოლოოდ ყველა ნაკვეთების გაერთიანების მიზნით ზა--- ნა-----ას მიერ წარდგენილ იქნა ნაკვეთების ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით ზა--- ნა-----ას სახელზე დარეგისტრირდა მა-----ში მდებარე გაერთიანების შედეგად წარმოშობილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, ზა--- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, თავდაპირველად განხორციელდა ოთხ ნაკვეთად, ხოლო საბოლოოდ ოთხივე რეგისტრაციის გაერთიანების შედეგად ყველა ნაკვეთი N8-----03 გადაწყვეტილებით, ერთიანად, აღირიცხა ზა--- ნა-----ას სახელზე. ასევე დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში ზა--- ნა-----ას მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც ზა--- ნა-----ას მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, გაცემული საარქივო

ცნობის სახით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა მხოლოდ საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული სქემატური ნახაზის გარეშე, საიდანაც დგინდება მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, ვერ გახდება რეგისტრაციის საფუძველი. განმცხადებლის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ ყოფილა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საიდანაც დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. მარეგისტრირებული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ ნახაზს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა დადგენილი ზა---- ნა-----ას კომლისათვის, მათ შორის სადავო გადაწყვეტილებით, გადაცემული მიწის ნაკვეთი შეესაბამებოდა თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტზე დართულ სქემატურ ნახაზს, არ გამოუკვლევია არსებობდნენ თუ არა, სხვა შესაძლო დაინტერესებული პირები, რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღება. ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია და რომელთა გამოკვლევის შედეგად შესაძლებელი იყო სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება. კერძოდ: 2008 წლის 6 ოქტომბერს ლა---- თო----სა (ზა---- ნა-----ას მეუღლე) და საქართველოს შს სამინისტროს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, საქართველოს შს სამინისტრომ ლა---- თო----საგან შეიძინა მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 1000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით-4--1--9--0--, რომელიც საქართველოს შს სამინისტროს №8----- (13.05.2009 წ) და №8----- (08.07.2009 წ) განაცხადების საფუძველზე აღირიცხა საქართველოს შს სამინისტროს საკუთრებაში.

აღნიშნული უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით-4--1--4-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი-4--1--9--0--) მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით აღირიცხა მ-----ს ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის საკუთრებაში, რომელიც გამგეობის მიერ სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაეცა ნი----- თო----ს, ხოლო ამ უკანასკნელისგან შეიძინა მოსარჩელე ნა-----ი კი-----ამ.

ამ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, ჯერ კიდევ, 2008 წელს ზა---- ნა-----ას მიერ საქართველოს შს სამინისტროზე გასხვისებულია 1000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი. შს სამინისტროსა (წარმომადგენელი ვახტანგ შალამბერიძე) და ლა---- თო----ს (ზა---- ნა-----ას მეუღლე) შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა **ზა---- ნა-----ას კომლის კუთვნილი** მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (1000 კვ/მ), თუმცა

საარქივო ცნობა, საიდანაც დადგინდებოდა კომლის კუთვნილება გასხვისებულ ნაკვეთზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილია მხოლოდ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, ზა---- ნა-----ას თავისი კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთებიდან 1000 კვ/მ მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2008 წელს გასხვისებული ქონდა და აღნიშნული ინფორმაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული იყო, თუმცა სადავო გადაწყვეტილებით, ზა---- ნა-----ას სახელზე სრულად აღირიცხა მიწის ნაკვეთი, რაც საარქივო ცნობის მიხედვით მისი კომლის სარგებლობაში ირიცხებოდა. რაც ასევე ასაბუთებს სადავო რეგისტრაციის კანონშესაბამობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კანონის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც არსებობდა სადავო რეგისტრაციის პერიოდში და რის შესახებაც ინფორმაცია დაცული იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში, სამართლებრივი თვალსაზრისით, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენდა და ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კანონის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი უფლებამოსილების ფარგლებში გამოეკვლია ყველა ფაქტობრივი გარემოება და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა მოითხოვს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით კვლევას, კერძოდ, იმ გარემოების გარკვევას, ზა---- ნა-----ას საკუთრებაში ერთიანობაში ხომ არ არის აღრიცხული იმაზე მეტი მიწის ნაკვეთი, ვიდრე საკომლო ჩანაწერების მიხედვით მას ეკუთვნოდა. აღნიშნულის ვარაუდის საფუძველს იძლევა: 1. ზა---- ნა-----ას კომლის კუთვნილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რა დროსაც ამავე უძრავ ნივთზე ზა---- ნა-----ას უფლების დამდგენი დოკუმენტი-საარქივო ცნობა წარდგენილი არ ყოფილა, და 2. სადავო გადაწყვეტილება, რა დროსაც მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი საარქივო ცნობის საფუძველზე სრულად იქნა აღრიცხული საარქივო ცნობის მიხედვით მისი კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

იმ საკითხის გარკვევა, ზა---- ნა-----ას საკუთრებაში ერთიანობაში ხომ არ არის აღრიცხული იმაზე მეტი მიწის ნაკვეთი, ვიდრე საკომლო ჩანაწერების მიხედვით მას ეკუთვნოდა, წარმოადგენს რეგისტრაციის აუცილებელ წინაპირობას და შესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას გამოკვლეული არ ყოფილა და

ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოითხოვს დამატებით კვლევას, რათა ხელმეორედ არ განხორციელდეს სხვისი საკუთრების ხელყოფა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას.

სასამართლო თვლის, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4--1--4--1--) ზა---- ნა-----ას რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, შესაბამისად, სადავო აქტი -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილება მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4--1--4--1--) ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით. კერძოდ, აღნიშნული ნორმის მიხედვით, კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, (რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა), იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმე განიხილა საქმის გარემოებების ობიექტური გამოკვლევის გარეშე,

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს სადავო საგანთან დაკავშირებით ახალი ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება, საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენა - გამოკვლევა და მათი შეფასების შემდეგ, სადავო საკითხთან მიმართებით, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, ვინაიდან ამგვარ შემთხვევაში, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად თავად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღება, მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს; შესაბამისად, სახეზეა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

6.2. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე 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 სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის

სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული აქტების გამოცემა შეესაბამება "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებს, კერძოდ:

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "მ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში უკვე, მისსავე სახელზე N15 საკუთრების მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. რ----- ნა-----ას დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

ვინაიდან არსებობდა მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, შესაბამისად, არსებობდა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებისას დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

მითითებული ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილ იქნა დამატებითი ინფორმაცია, კერძოდ, განმცხადებელს რ----- ნა-----ას დაევალა 30 დღის ვადაში დამატებით წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მარეგისტრირებელი ორგანოს აღნიშნული მოთხოვნა ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის "ბ" პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რ----- ნა-----ას მიერ არ იქნა წარდგენილი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რაც ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს.

იგივე სამართლებრივი საფუძვლებით არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან, დადგენილია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით რ----- ნა-----ას №8----- განაცხადზე, სადაც ითხოვდა უძრავ ნივთზე (ს/კ-----) რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციას, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოთხოვნილია დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა (იზრდებოდა ფართი; ნაკვეთი 1/3-ზე მეტად იცვლიდა კოორდინატებს და არ იყო გადახდილი სარეგისტრაციო მოსაკრებელი), რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველია.

6.3. დადგენილია, რომ მოსარჩელის ნა-----ი კი-----ას მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებულ იქნა 2015 წლის 25 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს/კ4--1--4--1--, ფართობი 9000 კვ/მ).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის N2----- გადაწყვეტილებით ნა-----ი კი-----ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ საფუძველით, რომ მოცემული საკითხის გადაწყვეტა სასამართლოს განსჯადობას განეკუთვნება. სასამართლო მიიჩნევს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. კერძოდ:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება

საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხის სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

მითითებული ნორმების მიხედვით რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლოს განსჯად საქმეთა კატეგორიას განეკუთვნება და ადმინისტრაციული ორგანოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც ნა-----ი კი-----ას უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით, საჩივრის განხილვაზე, შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების გამოცემისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით გათვალისწინებულ კანონდარღვევას-აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა ამ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

6.4. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, კერძოდ, რ----- ნა----- --ას და ნა-----ი კი-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი

ნაწილის მიხედვით, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

იმ ვითარებაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად დადგენა და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად გადაწყვეტილების მიღება, ამ ეტაპზე მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის რ----- ნა-----ას და ნა-----ი კი-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვ-----ობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც მოსარჩელეს ამ ნაწილში უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

6.5. მოსარჩელის ზა---- ნა-----ას მოთხოვნას წარმოადგენს მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების №15 მოწმობის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობა მა-----ში მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით-----

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მათი გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. კერძოდ,

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში)

არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღის 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 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 მაისს რ----- ნა-----ამ განცხადებით მიმართა მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მა-----ში მდებარე 1671.702 კვ/მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების შესახებ. განმცხადებელმა კომისიას წარუდგინა ორთოფოტო, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სანოტარო აქტით დადასტურებული მოწმეთა ჩვენებები, პირადობისა და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების

უფლებადიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი, რომელთა საფუძველზეც საკუთრების უფლებადიარებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. საკუთრების უფლების მოწმობას ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე ან მოვალეობის შემსრულებელი, ხოლო საკუთრების უფლებადიარებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მოწმდება კომისიის ბეჭდით.

მითითებული ნორმების მოთხოვნათა შესაბამისად, რ----- ნა-----ას მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მ-----ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაკმაყოფილდა რ----- ნა-----ას მოთხოვნა და 2014 წლის 30 ივნისს გაცემულ იქნა საკუთრების მოწმობა N15 მა-----ში მდებარე 1672 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით-----

აღნიშნული მოწმობის საფუძველზე კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 9 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა (ს/კ-----) რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლება.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლების მოწმობა N15 მა-----ში მდებარე 1672 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით----- გაცემულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მოთხოვნათა დაცვით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირდა ამ სფეროში მოქმედი სამართლებრივი ნორმების მოთხოვნათა შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლების მოწმობისა და საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელების (თავდაპირველ სარჩელში), ასევე მოსარჩელის (შეგებებულ

სარჩელში) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი -100 -100 ლარი, უნდა დარჩეს იმავე ანგარიშზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დაკმაყოფილდეს რ----- ნა-----ასა და ნა-----ი კი-----ას სარჩელი ნაწილობრივ;

1.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი 4--1--4--1--. ზა---- ნა-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება და დაევალოს სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან მიმართებით.

1.2. არ დაკმაყოფილდეს რ----- ნა-----ასა და ნა-----ი კი-----ას სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 და 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

1.3. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელების რ----- ნა-----ასა და ნა-----ი კი-----ას მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 4--1--4--1--) მისი საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით, მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში, რეგისტრაციის დავალების თაობაზე.

2. არ დაკმაყოფილდეს ზა---- ნა-----ას სარჩელი მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ რ----- ნა-----ას საკუთრების უფლების N15 მოწმობისა და მის

საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობის თაობაზე.

3. მოსარჩელების მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს იმავე ანგარიშზე.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია