



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

09 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.

ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდი---ი - ირმა იაკობაძე

მოსარჩელე - ო---ა ს-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ა-----ე პ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

მოპასუხის წარმომადგენელი - ი---ე ა-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება ნაწილობრივ, კერძოდ სარეზოლუციო ნაწილის მესამე პუნქტი;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება;

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ო---ა ს-----ის მიერ 2018 წლის 11 მაისს საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო განცხადებები N8----- და N8----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ, რომლებზეც წარმოება შეჩერდა 2018 წლის 17 მაისს, იმ მოტივით, რომ ო---ა ს-----ს საგადასახადო სიაში უფიქსირებოდა მხოლოდ 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი, თუმცა საგადასახადო სიაში (შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 01 აგვისტოს N2----- და 2016 წლის 10 აგვისტოს წერილები) 2000 წლის მდგომარეობით ო---ა ს-----ზე ფიქსირდება 0,90 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მათ შორის 0,15 ჰა სახნავი და 0,75 ჰა სათიბი. შეჩერების გადაწყვეტილებები გასაჩივრებული იქნა, საჩივრის განხილვის პერიოდში სარეგისტრაციო წარმოებები შეწყდა, ხოლო შემდეგ 2018 წლის 29 ივნისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი შეჩერებისა და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები და ასევე უკანონოდ დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს განცხადების ხელმეორედ შეჩერება მხოლოდ იმ მოტივით, რომ მანამდე რეგისტრატორს არ ქონდა მითითებული აღიარების კომისიაში დოკუმენტაციის გადაგზავნის შესაძლებლობა. შესაბამისად განაცხადებზე წარმოება შეჩერდა მეორედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით დავალდებულების შესაბამისად 2018 წლის 02 ივლისს მიღებულ იქნა კვლავ უკანონო N8-----06 და 8----- გადაწყვეტილებები, სადაც მითითებულ იქნა, რომ ვინაიდან 2004 წლის საგადასახადო სიაში არ ფიქსირდება ო---ა ს-----ზე 0.90 ჰა მიწის ნაკვეთი, ამიტომაც ან კორექტირებული ნახაზი უნდა წარედგინა ან მოხდებოდა დოკუმენტების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა.

მოსარჩელე მხარის მითითებით 2018 წლის 29 ივნისის N2----- გადაწყვეტილების მესამე პუნქტით სააგენტომ მის სახელზე არსებული 2000 წლის საგადასახადო სია არ ჩათვალა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და შესთავაზა სხვა დოკუმენტის წარდგენა ან წარდგენილი დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა. კომისიაში დოკუმენტაციის გადაგზავნა აზრს მოკლებულია გამომდინარე იქიდან, რომ კანონით თვითნებურად დაკავებულად ითვლება მიწა, რომელზედაც გაშენებულია შენობა-ნაგებობა ან/და საკუთრებაში არსებული მიწის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთები ამ მოთხოვნებს არ აკმაყოფილებს, ვინაიდან ეს მიწის ნაკვეთები მას აქვს მიღებული რეფორმის დროს სათიბად და 2000 წლის საგადასახადო სიით წარმოადგენენ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთებს.

2. მოპასუხე პირების პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ და ამავე სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ სცნეს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2018 წლის 11 მაისს ო---ა ს-----მა №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- მდებარე 2000 კვ.მ. და ბო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- კო-----ს მიმდებარედ არსებულ 5500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი (იხ. ს.ფ.13,16).

3.2. 2018 წლის 17 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა ინფორმაცია ხ-----ს არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან და ბო----- მუნიციპალიტეტიდან ო---ა იოსების ასულ ს-----ზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით. ხ-----ს რეგიონული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, დაბა ბ----- მიწის სარეგისტრაციო სიაში, სიით ნომრით 680, ო---ა ს-----ს (მამის სახელი მითითებული არ არის) უფიქსირდება 0,15 ჰა მიწის ფართობი. სხვა ქონებაზე ჩანაწერი არ ფიქსირდება. შესაბამისად დაინტერესებული პირს განემარტა, რომ უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები (იხ. ს.ფ.14, 17).

3.3. 2018 წლის 18 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04 და №8-----04 გადაწყვეტილებები, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №8-----04 და №8-----04 გადაწყვეტილებები (იხ. ს.ფ. 15, 18).

3.4. 2018 წლის 17 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრის წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (იხ. ს.ფ. 25-27).

3.5. 2018 წლის 29 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04 და №8-----04 გადაწყვეტილებები, ხოლო ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოებების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილებების მიღება, აღნიშნული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივი დასაბუთების 3.2.12 პუნქტში მითითებული საფუძვლების გათვალისწინებით, რომლის მიხედვითაც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს მიეთითა მიიღოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტავდა, რომ მის მიერ წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები, ან სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი ან განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 29 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 28-32).

3.6. 2018 წლის 02 ივლისს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- და 8-----06 გადაწყვეტილებები და განმცხადებელს განემარტა, რომ მოძიებული ინფორმაციით დგინდება, რომ ო---ა ს-----ს ბოლო მდგომარეობით (2004 წელი) ერიცხება ჯამში 0,15 ჰა (300 კვ.მ და 1200 კვ.მ) მიწის ფართობი. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ო---ა ს-----ის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ნივთები (საკადასტრო კოდები 6----- და 6-----), რომელთა, ფართობი ჯამში შეადგენს 1450 კვ.მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ო---ა ს-----ს მიეთითა, რომ წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები, ან სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი ან განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 02 ივლისს N8----- და 8-----06 გადაწყვეტილებები (იხ. ს.ფ. 33-36).

3.7. სსიპ შემოსავლების სამსახურის №2----- წერილის თანახმად, ო---ა იოსების ას ს-----ი 2000 წელს ფიქსირდებოდა გადასახადის გადამხდელად 0,90 ჰა მიწის ნაკვეთზე, 2001-2003 წლებში - 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 2004 წელს 300 კვ.მ და 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ შემოსავლების სამსახურის №2----- წერილი (იხ. ს.ფ. 20).

3.8. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის №6----- წერილის თანახმად, ბო----- რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ----- 2001 - 2004 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ო---ა (ო---ა) იოსების ასული ს-----ს უფიქსირდება: 2001 წელს დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა, სათიბი - ფართი მითითებული არ არის; 2002 წელს დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა, სათიბი - ფართი მითითებული არ არის; 2003 წელს სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა, სათიბი - ფართი მითითებული არ არის; 2003 წელში არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა დაკავებული ფართობი - 80 კვ. მ; 2004 წელს საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200 კვ.მ, სათიბი - მიწის ფართი მითითებული არ არის; დაბა ბ----- 2000 და 2006 წლების მიწის

გადასახადის გადამხდელთა სიებში ო---ა იოსების ასული ს-----ი არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ეროვნული არქივის №6----- წერილი (იხ. ს.ფ. 187-188).

3.9. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ბო----- რაიონში, დაბა ბ-----, „კ-----ში“ მდებარე 770.00 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 6-----) რეგისტრირებულია ო---ა ს-----ის (3/6 1-----) საკუთრების უფლება (უფლების რეგისტრაციის №8-----; თარიღი: 11/04/2008 წ.; საფუძველი: მიწის საგადასახადო სია №---). ასევე 2001 წლის 11 დეკემბერს, №--- მიწის საგადასახადო სიის საფუძველზე, ო---ა ს-----ის (3/61-----) ოჯახის სახელზე, 6----- საკადასტრო კოდით, დარეგისტრირდა ბო----- რაიონში, დაბა ბ-----, თ-----ს ქუჩის №23-ში მდებარე 680.00 კვ.მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, რომელზეც 2007 წლის 17 ივლისს იმავე საგადასახადო სიისა და კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა შ-----კ ს-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 2007 წლის 7 აგვისტოს, ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ც---ა ს-----ი-ჟ-----სა (3/63-----) და ო---ა ს-----ის (3/61-----) თანასაკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 29 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 28-32).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ო---ა ს-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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“ ქ/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 შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N8-----06 გადაწყვეტილება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების

უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად

დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი 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, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ **დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია)**, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 11 მაისს ო---ა ს-----მა №8----- და №8----- --- სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- მდებარე 2000 კვ.მ და ბო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- კო-----ს მიმდებარედ არსებულ 5500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის მიმდინარეობისას სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივისა და მოძიებული ინფორმაციის თანახმად, ბო----- რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ----- 2001 - 2004 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ო---ა (ო---ა) იოსების ასული ს----- —ს უფიქსირდება: 2001 წელს დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული -

0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა, სათიბი - ფართი მითითებული არ არის; 2002 წელს დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა, სათიბი - ფართი მითითებული არ არის; 2003 წელს სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა, სათიბი - ფართი მითითებული არ არის; 2003 წელში არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა დაკავებული ფართობი - 80 კვ. მ; 2004 წელს საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200 კვ.მ, სათიბი - მიწის ფართი მითითებული არ არის; დაბა ბ----- 2000 და 2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ო-----ა იოსების ასული ს-----ი არ ფიქსირდება.

ამავდროულად, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან მოძიებული ინფორმაციის თანახმად, ო-----ა იოსების ას ს-----ი 2000 წელს ფიქსირდებოდა გადასახადის გადამხდელად 0,90 ჰა მიწის ნაკვეთზე, 2001-2003 წლებში - 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 2004 წელს 300 კვ.მ და 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე.

შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ო-----ა ს-----ს ბოლო მდგომარეობით (2004 წელი) ერიცხება ჯამში 0,15 ჰა (300 კვ.მ და 1200 კვ.მ) მიწის ფართობი. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ო-----ა ს-----ის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ნივთები (საკადასტრო კოდები ნ----- და ნ-----), რომელთა ფართობი ჯამში შეადგენს 1450 კვ.მ-ს.

ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა საგადასახადო სიაში ასახული ბოლო მონაცემი.

აღნიშნულ მსჯელობას სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე, რომლის მოსაზრებით დღეისათვის მოქმედი მთავრობის დადგენილების თანახმად მართლზომიერების დამდგენი ერთ-ერთი დოკუმენტია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული საგადასახადო სია, რომლის მიმართ აღარ არის მოთხოვნა რომ ეს სია უნდა იყოს სარეგისტრაციო პერიოდისათვის მოქმედი და ბოლო, ე.ი. კანონმდებელმა დაუშვა არათუ ბოლო 2004 წლის სიის გამოყენება, არამედ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული ნებისმიერი პერიოდის სიის გამოყენება.

შესაბამისად, მოცემული დავის სწორი გადაწყვეტისათვის უნდა განიმარტოს, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სიას მიიჩნევს კანონმდებელი მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტად საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების ინსტრუმენტი და ამიტომ ის უნდა განიმარტოს

მიზანმიმართულად. სასამართლომ უნდა გამოიყენოს განმარტების ისეთი წესები, რომლის მიხედვით კანონი უნდა იყოს განმარტებული კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში. ამდენად, კანონის განმარტებისას, დადგენილ უნდა იქნეს კანონმდებლის ნება და მიზანი, რაც მხოლოდ გრამატიკული განმარტებით ვერ მიიღწევა. სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონმდებლის განზრახვით, როგორც ნორმის განმარტების საშუალებით. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს - ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს არა ამოგლეჯილად, არამედ სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს - გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით. ნორმის, მისი ფაქტობრივი ელემენტებისა და სამართლებრივი შედეგის დაკონკრეტება ხორციელდება ნორმაში გამოყენებული ცნებების განმარტების გზით. ხსენებული განმარტების საშუალებით ხდება სამართლებრივი ნორმის ინტერპრეტაცია და მისი შინაარსის განსაზღვრა.

სასამართლო მიაქცევს ყურადღებას იმ გარემოებას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ **დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია)**.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით. აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც

საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). საგულისხმოა, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზთა გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც ბუნებრივია აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში. ამდენად, ბუნებრივია, რომ ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსამარტი ნორმა განხილულ უნდა იქნეს სხვა ნორმებთან ერთობლიობაში, სისტემურად, არსებული სამართლებრივი რეალობის გათვალისწინებით.

ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა მასზედ, რომ ვინაიდან კანონში არ არის პირდაპირი მითითება, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სია წარმოადგენს მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, დასაშვებია ნებისმიერ წელს შედგენილი სიით ხელმძღვანელობა, თუნდაც მომდევნო წლებში აღნიშნულ სიაში არსებითი ხასიათის ცვლილებები იყოს შეტანილი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მსგავსი მსჯელობა არ შეესაბამება კანონის მიზანს და ეწინააღმდეგება კანონმდებლის ნებას, რადგან აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის ერთ-ერთი სავალდებულო წინაპირობაა პირის მიწის გადასახადის გადამხდელთა მოქმედ სიაში დაფიქსირება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებული

ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18-ე მუხლის სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

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

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დანართი №1) მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-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.

ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – შემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

განსახილველ შემთხვევაში 2018 წლის 17 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრის წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2018 წლის 29 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- და №8----- - სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოებების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილებების მიღება, აღნიშნული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივი დასაბუთების 3.2.12 პუნქტში მითითებული საფუძვლების გათვალისწინებით, რომლის მიხედვითაც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის

სამსახურს მიეთითა მიიღოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტავდა, რომ მის მიერ წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები, ან სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი ან განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითების შესაბამისად 2018 წლის 02 ივლისს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- და 8----- 06 გადაწყვეტილებები და განმცხადებელს განემარტა, რომ მოძიებული ინფორმაციით დგინდება, რომ ო----ა ს-----ს ბოლო მდგომარეობით (2004 წელი) ერიცხება ჯამში 0,15 ჰა (300 კვ.მ და 1200 კვ.მ) მიწის ფართობი. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ო----ა ს-----ის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ნივთები (საკადასტრო კოდები 6----- და 6-----), რომელთა, ფართობი ჯამში შეადგენს 1450 კვ.მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები, ან სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი ან განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ.

სასამართლო კანონიერად მიიჩნევს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებულ შეფასებას, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი და მოძიებული დოკუმენტები არ წარმოადგენს იმ სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს სარეგისტრაციო ობიექტებზე (ბო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- მდებარე 2000 კვ.მ. და ბო----- მუნიციპალიტეტის დაბა ბ----- კო-----ს მიმდებარედ არსებულ 5500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე) საკუთრების უფლებას. არსებული დოკუმენტებით დასტურდება მხოლოდ 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი.

ამასთან სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად სასამართლო, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ მიიღებს სარჩელს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, თუ მოსარჩელემ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში მართალია მოსარჩელის მიერ ერთჯერადი გასაჩივრების გარეშე სასამართლოში გასაჩივრებულია 2018 წლის 02 ივლისს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- და 8-----06 გადაწყვეტილებები, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ 2018 წლის 29 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N2----- გადაწყვეტილების თანმდევ შედეგს, მოცემულ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს გამოყენებული ერთჯერადი გასაჩივრების პროცედი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. 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, რაც სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რის გამოც ო----ა ს-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 200 ლარი, საიდანაც 100 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს, ხოლო 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა .

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ო----ა ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე ო----ა ს-----ს დაუბრუნდეს ა-----ე პ-----ის მიერ 2018 წლის 20 ივლისს, საგადასახადო დავალება N--, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 200 (ორასი) ლარიდან 100 ლარი.
3. გადაწყვეტილება გაეგზავნოს მხარეებს.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე,

მეზაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა