



საქმე №3-246-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 ოქტომბერი 2018 წელი
რუსთავი

ქ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----ი

სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე- ნ----- გ----,

წარმომადგენელი: გ----- კ-----, მ-----ი ა-----ი,

მოპასუხე- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი: შ-----ა ბ-----ი,

მესამე პირი- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: ქ----- ქ-----ე,

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული
დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23
ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 22
მაისის №892-----07 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და ახალი
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას.

მოსარჩელის მითითებით, 2017 წლის 06 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა უძრავ ნივთზე: მდებარე გარდაბანი, სოფელი
მ----- „ბ-----" ს.კ. 81.10.06.3-- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.
წარმოების ფარგლებში მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა მეზაღის წიგნაკი
და სუბსიდირების პროექტი. მეზაღის წიგნაკში პირდაპირ იყო მითითებული
ნაკვეთის მონაცემები, რომლებიც ამომწურავად იძლევა შესაძლებლობას

მომხდარიყო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, მებაღის წიგნაკში ასევე მითითებული იყო მისი მფლობელის ვინაობა, შესაბამისად, არსებობდა ყველა აუცილებელი რეკვიზიტი იმისათვის, რომ მომხდარიყო განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია. ახალი სარეგისტრაციო განაცხადი მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა 2017 წლის 14 სექტემბერს. მიუხედავად უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობისა, მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ განცხადება 2017 წლის 05 ოქტომბერს გადაგზავნილი იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. აღიარების კომისიის მიერ მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მებაღის წიგნაკი წარმოადგენს ერთ-ერთ დოკუმენტს, რომლის შესაბამისადაც დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 ოქტომბრის №53----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსით ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე სხვა მესამე პირების საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და არც რაიმე სახის განცხადება/საჩივარი წარდგენილა ამ პერიოდში. ამასთან, დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ გარდაბნის რაიონის მ-----ს მეხილეობა-მეზოსტნეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მეზაღეობის მიწის ფართობს. ეს გარემოებაც ადასტურებს, მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობას. 2018 წლის 27 აპრილს მის მიერ წარდგენილი იქნა ახალი სარეგისტრაციო განცხადება, დამატებით წარდგენილი იქნა გენ.გეგმა, სახლის პროექტი და მებაღის წევრობის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, რომლებზეც პირდაპირ არის მითითებული თარიღები, უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა და აგრეთვე ქვითრებზე დასმულია ბეჭედი. ყველა ეს მტკიცებულება ერთობლიობაში იძლევა შესაძლებლობას დადასტურდეს მართლზომიერი ფლობის ფაქტი და აგრეთვე მებაღის წიგნაკის ნამდვილობა მისთვის აუცილებელი ყველა რეკვიზიტის გათვალისწინებით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მისი მითითებით არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. 2018 წლის 27 აპრილს ნ----- გ----მ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს წარუდგინა №892----- განცხადება გარდაბნის მუნიციპალიტეტში სოფელ მ-----ში მდებარე 579 კვ.მ ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მებაღეობის წევრის ქვითარი, საცხოვრებელი სახლის გენ. გეგმა და პროექტი. ასევე მიუთითა №88----- და №882----- განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე. №88----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, 2017 წლის 12 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, №27---- მიმართვით გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან, გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში, ნ----- გ----ს კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ, 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით; ასევე, ყველა სხვა სახის დოკუმენტაცია - მიწის განაწილების სია, მებაღის სია (მიმაგრების ტალონი), საგადასახადო სია და სხვა. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 20 ივლისის №1----- და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 17 ივლისის №2----- წერილების თანახმად, ნ----- მიხეილის ასული გ----ს შესახებ აღნიშნულ უწყებებში ინფორმაცია ვერ იქნა მოძიებული. 2018 წლის 2 მაისს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავდა გზის მონაკვეთს. შესაბამისად წარსადგენი იყო ამზომველის ახსნა-განმარტება აღნიშნულთან დაკავშირებით. 07 მაისს დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა შპს „რეესტრის“ 2018 წლის 04 მაისის წერილი, რომლის თანახმადაც, მითითებული გზის მონაკვეთი არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელი საპროექტო გზის ნაწილს.

2018 წლის 14 მაისს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-----05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადასაგზავნათ, ხოლო 22 მაისის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №892----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად გადაგზავნილი იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. 2018 წლის 20 ივნისს ნ----- გ----მ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №3-----17

ადმინისტრაციული საჩივარი, რითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 22 მაისის №892-----07 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ეტაპზე დანიშნული იქნა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზედაც დაინტერესებული პირი დაეთანხმა ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებულ გარემოებებს და მოითხოვა საჩივრის დაკმაყოფილება. დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ წარდგენილი დოკუმენტი - მებალის წიგნაკი არ არის შედგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, კერძოდ, მასზე არ ფიქსირდება გაცემის თარიღი. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 20 ივლისის №1----- და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 17 ივლისის №2----- წერილების თანახმად ნ----- მიხეილის ასული გ----ს შესახებ აღნიშნულ უწყებებში ინფორმაცია ვერ იქნა მოძიებული. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის 2016 წლის 24 ნოემბრის №0----- წერილის თანახმად, მიწის განაწილების სია, მებაღეობის სია (მიმაგრების ტალონი), საგადასახადო სია და სხვა სახის დოკუმენტაცია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში არ არის დაცული. აღნიშნულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე არ არის წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, 2018 წლის 22 მაისის №892----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოადგინა, ხოლო 2018 წლის 22 ოქტომბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარი დაუჭირა მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიციას. მისი მითითებით არ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი ვინაიდან, გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 27 აპრილს ნ----- გ----მ №892----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე:

გარდაბანი, სოფელი მ-----, „მ-----“. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მეზაღის წიგნაკის და მეზაღეობის წევრობის გადახდის ქვითრის საფუძველზე. ამასთან წარადგინა პროექტი და მიუთითა №88----- და №882----- განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-18);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ. 61-77);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 94-104)
- განცხადება (ს. ფ. 108);

3.1.2. 2018 წლის 02 მაისის №892-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავდა გზის მონაკვეთს. შესაბამისად წარსადგენი იყო ამზომველის ახსნა-განმარტება აღნიშნულთან დაკავშირებით. 2018 წლის 07 მაისს დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა შპს „რეესტრის“ 2018 წლის 04 მაისის წერილი, რომლის თანახმადაც, მითითებული გზის მონაკვეთი არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელი საპროექტო გზის ნაწილს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 14 მაისის №892-----05 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადასაგზავნათ, ხოლო ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2018 წლის 22 მაისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №892----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად გადაგზავნილი იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-18);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ. 61-77);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 94-104)
- 2018 წლის 02 მაისის №892-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 147);
- 2018 წლის 14 მაისის №892-----05 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 150);

- 2018 წლის 22 მაისის №892-----07 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 153);

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 22 მაისის №892-----07 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23 ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ----- გ----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ №892----- სარეგისტრაციო განაცხადით წარდგენილი დოკუმენტი - მებაღის წიგნაკი არ არის შედგენილი საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, კერძოდ არ ფიქსირდება გაცემის თარიღი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს. ფ. 2-18);
- დაზუსტებული სარჩელი (ს. ფ. 61-77);
- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 94-104)
- საჩივარი (ს. ფ. 156);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23 ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 42-45)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, თუ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ მებაღის წიგნაკი, მებაღის წევრობის გადახდის ქვითარი, პროექტი რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა თბილისის 26 კომისრების სახელობის რაიონის მთავარი ექიმის აპარატის მებაღეობის ამხანაგობა „ჯანმრთელობა“ გაერთიანებაში, რომლის მებაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენს სადაო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს და გაურკვეველია მისი განცხადების გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის მიზეზი. მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულს და ამასთან აღიარების კომისიას ერთხელ უკვე ჰქონდა ნამსჯელი. საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე დალოდება გამოიწვევს მისი ინტერესის შელახვას.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელემ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი მეზალის წიგნაკი, არ არის შედგენილი საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით - არ ფიქსირდება გაცემის თარიღი. ამდენად, მეზალის წიგნაკი და მიმაგრების ტალონი ერთად ვერ იქნება განხილული, როგორც საკუთრების უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია, კერძოდ არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა **თბილისის 26 კომისიების სახელობის რაიონის მთავარი ექიმის აპარატის მეზაღობის ამხანაგობა „ჯანმრთელობა“ გაერთიანებაში**, რომლის მეზაღობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. არ გამოიკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, შეფასება არ მიეცა 2017 წლის 02 ოქტომბრის №53-----

სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს იმასთან დაკავშირებით, რომ №882----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2017 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გარდაბნის რაიონის, მ-----ს მეხილეობა-მეზოსტნეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მეზაღეობისათვის გამოყოფილ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23 ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 22 მაისის №892-----07 გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წამოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2018 წლის 27 აპრილს ნ----- გ-----მ №892----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე: გარდაბანი, სოფელი მ-----

---, „ბ-----“. მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა მეზალის წიგნაკისა და მეზალების წევრობის გადახდის ქვითრის საფუძველზე. ამასთან განცხადებას დაურთო პროექტი და მიუთითა №88-----, №882----- განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 02 მაისის №892-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ორთოფოტოს მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავდა გზის მონაკვეთს. შესაბამისად წარსადგენი იყო ამზომველის ახსნა-განმარტება აღნიშნულთან დაკავშირებით. 2018 წლის 07 მაისს დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა შპს „რეესტრის“ 2018 წლის 04 მაისის წერილი, რომლის თანახმადაც, მითითებული გზის მონაკვეთი არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელი საპროექტო გზის ნაწილს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 14 მაისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-----05 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადასაგზავნათ, ხოლო 22 მაისის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №892----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად გადაგზავნილი იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მეზალის წიგნაკი, რომელზეც არ ფიქსირდება გაცემის თარიღი, მეზალების წევრობის გადახდის ქვითარი და პროექტი წარმოადგენს თუ არა საკუთრების, ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ **სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში,**

ამასთან არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, შეფასება არ მიუცია წარდგენილი მეზღოების გადახდის ქვითრებისათვის, არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა სანეპედსადგურში, საიდანაც თბილისის 26 კომისრების სახელობის რაიონის მთავარი ექიმის აპარატის გაერთიანების მეზღოების ამხანაგობაში „ჯანმრთელობა“, რომლის მეზღოების ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. არ გამოიკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები და არ შემოწმდა მათი რეგისტრაციის საფუძველი, კერძოდ ხომ არ იყო მათი რეგისტრაცია განხორციელებული დასახელებული მეზღოების ამხანაგობის მიერ გაცემულ მეზღლის წიგნაკის საფუძველზე, შეფასება არ მიეცა 2017 წლის 02 ოქტომბრის №53----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს იმასთან დაკავშირებით, რომ №882----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2017 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გარდახნის რაიონის, მ-----ს მეხილეობა-მეზღოსტნეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მეზღოების მიწის ფართობს, არ მიუღია გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე.

იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებულ პირს არ უდგინდებოდა მართლზომიერ მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2018 წლის 22 მაისს მიიღო №892-----07 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება შუამდგომლობით მიემართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რათა მათ კომპეტენციის ფარგლებში განეხილათ საკითხი. დადგენილია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ იმყოფება სახლი, შენობა და მოსარჩელეს არც მის მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრება უძრავ ნივთზე. ე. ი. კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმთავითვე ცნობილია მოპასუხისთვის მოსარჩელის განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ ნ----- გ-----ს თბილისის 26 კომისრების

სახელობის რაიონის მთავარი ექიმის აპარატის მებაღეობის ამხანაგობა „ჯანმრთელობა“ გაერთიანების სანეპიდსადგურში მუშაობისათვის მიეცა გარდაბნის რაიონი, მ-----ში „ძ-----“ 600 კვ, მიწის ნაკვეთი №498 და მებაღეობის წევრობის 1992 წლის გადახდის ქვითარი, ასევე პროექტი ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის **მიმაგრების აქტი** ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი **ან სხვა დოკუმენტი, ხოლო მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად**, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი;

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის

შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის 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, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) **საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.**

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართმართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

განსახილველ შემთხვევაში მართალია მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მებაღის

წიგნაკს არ გააჩნია გაცემის თარიღი, მაგრამ მას აქვს ყველა სხვა დანარჩენი რეკვიზიტები, რომლებიც მოპასუხის მიერ უნდა შეფასებულიყო მებაღის წევრობის გადახდის ქვითართან და პროექტთან ერთობლიობაში და შეეფასებინა ყოველივე ეს ხომ არ წარმოადგენდა იმ სხვა დოკუმენტს რომელიც რეგისტრაციის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23 ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთ საფუძველს, მებაღის წიგნაკზე მისი გაცემის თარიღის არქონასთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მნიშვნელოვან განმარტებაზე, რომელიც გააკეთა მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-22-22 კ-12, 2013 წლის 31 იანვარი). საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლობიერ 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. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელ „სხვა დოკუმენტზე“, რომლითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი, დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, რომ მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო **„სხვა დოკუმენტითაც“**.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლობიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა,

რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას). საკასაციო სასამართლომ დასახელებულ საქმეში დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ წარადგინა მებალის წიგნაკი (აღნიშნული მხარის განმარტებით ოჯახს დაკარგული ჰქონდა) მაგრამ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ხომ არ წარმოადგენდა იმ „სხვა დოკუმენტს“, რომელთა საშუალებით დაინტერესებულ პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს მოპასუხის მითითება მებალის წიგნაზე მისი გაცემის თარიღის მიუთითებლობის შესახებ და განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელეს **თბილისის 26 კომისრების სახელობის რაიონის მთავარი ექიმის აპარატის მებაღეობის ამხანაგობა „ჯანმრთელობა“ გაერთიანების სანეპიდსადგურში მუშაობისას, მიეცა გარდაბნის რაიონი, მ-----ში „მ-----“ 600 კვ №498 მიწის ნაკვეთი, ასევე** დგინდება საწევროს შენ----ნის გადახდის ფაქტი; მოპასუხემ შეფასების გარეშე დატოვა 2017 წლის 02 ოქტომბრის №53----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსი იმის შესახებ, რომ №882----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2017 წლის 26 სექტემბრის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გარდაბნის რაიონის, მ-----ს მეხილეობა- მებოსტნეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მებაღეობისათვის გამოყოფილ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ 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 ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ადგილზე გასვლით არ შეუმოწმებია უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი, არ მოუსმენია მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა ახსნა-განმარტება, არ შეუმოწმებია მათი რეგისტრაციის საფუძველი, კერძოდ, ისინი დარეგისტრირებული არიან თუ არა იმ ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზალის წიგნაკის საფუძველზე, რომლითაც მოსარჩელე მოითხოვდა რეგისტრაციას, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მეზალის წიგნაკი და მეზალის წევრობის გადახდის ქვითარი, ასევე პროექტი ერთობლიობაში რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა თბილისის 26 კომისრების სახელობის რაიონის მთავარი ექიმის აპარატის მეზალების ამხანაგობა „ჯანმრთელობა“ გაერთიანებაში, რომლის მეზალების ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის დადასტურება შესაძლებელია მოსარჩელის შრომის წიგნაკითაც.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში 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 – რაც მოცემულ შემთხვევაში

სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლოს მოსაზრებით, 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 სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი

ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 22 მაისის №892----- --07 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23 ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ №892----- სარეგისტრაციო განაცხადით წარდგენილი დოკუმენტი - **მებალის წიგნაკი არ არის შედგენილი საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, კერძოდ არ ფიქსირდება გაცემის თარიღი.**

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. კერძოდ, ერთობლიობაში არ შეაფასა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მებალის წიგნაკი, მებალეობის წევრობის გადახდის ქვითარი და პროექტი, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის შესახებ.

სასამართლოს მოსაზრებით ის საკითხი, რომ მეზაღის წიგნაკი არ არის შედგენილი საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, კერძოდ არ ფიქსირდება გაცემის თარიღი, არ შეიძლება მოსარჩელის პასუხისმგებლობის საგანი გახდეს ვინაიდან, მისი რეკვიზიტების სრულად შევსება მის გამცემ პირს და არა მოსარჩელეს ევალებოდა. ამდენად, **სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა სარეგისტრაციო განცხადებისა და თანდართული მასალების გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის საფუძველი.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მითითებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელსაც დელეგირებული

აქვს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია, უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში უმეტესწილად არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართობი, ადგილმდებარეობა, ნომერი, თარიღი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების სპეციფიკიდან გამომდინარე, უფრო მეტიც, ხშირ შემთხვევებში შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმაზე, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არის ნამდვილი, მასში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი ნამდვილად გამოეყო მოსარჩელეს ნ----- გ----ს. შესაბამისად, მეზაღის წიგნაკს უნდა ჰქონდეს თუ არა გაცემის თარიღი ეს არ შეიძლება მოსარჩელის ბრალეულობით იყოს გამოწვეული. ვინაიდან სახელმწიფომ კანონით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთების მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც პირს გააჩნია საკუთრების

უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, თუმცა, ვერ ახდენს ის აღრიცხვას საკუთრებაში.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და იმსჯელოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 22 მაისის №892-----07 გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების **კანონიერების შესახებ**. შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-17, მე-19, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. ნ----- გ----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2018 წლის 23 ივლისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში საქმის

სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად გამოსცეს ახალი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) 14 დღის ვადაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი