



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

31.1-.2018

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე გია ბერაია
სხდომის მდივანი ბელა მერაბიშვილი

მოსარჩელე - ა-----

წარმომადგენელი - გ----- ა----- ო-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი- ი-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 26.0-.2018 წლის N 8-----
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
14.06.2018 წლის გადაწყვეტილება N----- ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს, გამოსცეს
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც
დაკმაყოფილდება N8----- განცხადების მოთხოვნა.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

20.03.2018 წლის განცხადება N8-----, 26.0-2018 წლის გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. 14.0-2018 წლის გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.06.2018 წლის გადაწყვეტილება N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქართველოს ეროვნული არქივის მონაცემებით ცალსახად ირკვევა, რომ დ. ბ----- 2000-2000-200- წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა-----ს უფიქსირდება:

2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგულები - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა;

2003 წელში სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა;

არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული ფართობი - 0.80 ჰა;

200- წელში საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200 კვ.მ.

აღსანიშნავია, რომ 03.06.2016 წელს მიღებული კანონის "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" III მუხლის "ნ" პუნქტის თანახმად მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არის თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული საგადასახადო სია. კანონმდებელს, რომელმაც ეს კანონი კონსტიტუციასთან შესატყვისობაში აქვს მიღებული, არ დაუკონკრეტებია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად რომელი წლის საგადასახადო სია ჩაითვალოს და რომელი არა. ჩვენს შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იხელმძღვანელა მხოლოდ 200- წლის საგადასახადო სიის მონაცემებით და მის საფუძველზე გვითხრა უარი, ხოლო 2002-2003 წლების მონაცემებს გაუკეთა სრული იგნორირება.

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ სცნო.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2018 წლის 22 დეკემბერს გაცემული ცნობით N69----- დადგენილია, რომ ბ-----ს რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, 1998 წლის 16 დეკემბერს N--- დადგენილებაზე თანდართულ დაბა ბ----- სარეფორმო სიაში ა----- ვ--- (დოკუმენტში ასეა) ბ-----ს უფიქსირდება სულ მიწა - 0.15 ჰა მიწის

ფართობი.

ბ-----ს რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ----- 2000-200- წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- (მამის სახელი მითითებული არ არის) ო-----ს უფიქსირდება:

2000წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.15 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია და ასე იკითხება); სახნავი - 0.15 ჰა;

2001 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული -0.15ჰა, სახნავი - 0.15ჰა;

2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგულები - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა;

2003 წელში სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა;

არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული ფართობი - 0.80 ჰა;

200- წელში საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200კვ.მ.

დაბა ბ----- 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში აღუნიკ ვ----- ასული ო-----ი არ ფიქსირდება.

დაბა ბ----- 1992-2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998-1999, 200-, 2007 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები ხ----- რეგიონულ არქივში სახელმწიფო დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა აღნიშნული დოკუმენტებიდან მიაწოდონ ინფორმაცია ა----- ვ----- ასული ო-----ის კომლის შემადგენლობის, მის სახელზე რიცხული ქონებისა და მიწის ფართის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2016 წლის 22 სექტემბერს გაცემული ცნობა N69----- (იხ.სფ.111-112).

3.2. 2018 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა----- ო-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება (იხ. ს.ფ.96,).

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 26 მარტს მიღებული

იქნა გადაწყვეტილება N8-----03, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ განცხადება ა-----ს, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით აცნობებენ, რომ დაბა ბ----- 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ვ----- ასული ო-----ი არ ფიქსირდება. შესაბამისად 30 დღის ვადაში წარმოსადგენია ან სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ან საჭიროა მოთხოვნის დაზუსტება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილება N8----- (იხ.სფ.1-8).

3.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 17 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----06, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ განცხადება ა-----ს, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით აცნობებენ, რომ დაბა ბ----- 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ვ----- ასული ო-----ი არ ფიქსირდება. შესაბამისად 30 დღის ვადაში წარმოსადგენია ან სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ან საჭიროა მოთხოვნის დაზუსტება. ამასთან აცნობებენ, რომ მათ წარმოებაში არსებული განცხადებით: 6-1-0-1----- რეგისტრირებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება N8----- (იხ.სფ.1-9).

3.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ;“ ქვეპუნქტის საფუძველზე , მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 აპრილის N8----- (იხ. ს.ფ.11-).

3.6. 2018 წლის 14 მაისს ა-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება N8----- 06 გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (იხ. ს.ფ. 114-115).

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის N-----
- გადაწყვეტილებით ა-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა შემდეგი გარემოებები:

2018 წლის 20 მარტს ა-----ს წარმომადგენელმა სარეგისტრაციო განცხადებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბ-----ს მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ი ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 783კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დაბა ბ-----ი მდებარე 6-1-0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვმ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. ამასთან დაბა ბ-----ი მდებარე 6-1-0-1-- საკადასტრო კოდის

მქონე უძრავ ნივთზე (5----- სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----
ო-----ის ოჯახის საკუთრების ულება;

6-.1-.0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ (800კვ.მ) ცვლილების
რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N8-----
სარეგისტრაციო განცხადებით, ხოლო, 6-.1-.0-.1--- საკადასტრო კოდის
მქონე უძრავ ნივთზე(5937.96 კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია
დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N8----- სარეგისტრაციო
განცხადებით. ამასთან, ა-----ს წარმომადგენელმა ა-----
ო-----
მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა
კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დააზუსტა, რომ
სურდა ფართობის შემცირება 431- კვ.მ-მდე;

დგინდება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ჯამში მოთხოვნილია
5893 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აქედან
800კვ.მ და 431- კვ.მ სისტემურად რეგისტრირებულია დაინტერესებული
პირის სახელზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა ა-----
-----ს სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები
და დადგინდა, რომ ა----- ირიცხებოდა მიწის გადასახადის
გადამხდელად და უკანასკნელი მდგომარეობით (200-წელი)
აღრიცხულია ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის
გადამხდელად. ამასთან, საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ
მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, საარქივო ჩანაწერებით
(საკომლოწიგნები, გადასახადის გადამხდელთა სიები) ა-----ს
სახელზე ფიქსირდება მხოლოდ ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (300კვ.მ
საკარმიდამო და 1200 კვ.მ სახნავი). საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო მიუთითებს, რომ საგადასახადო სიის, როგორც
მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის
მონაცემები გამოიყენება მხოლოდ 2007 წლამდე მიწის ფართობის
ბოლოს არსებული მონაცემებით. შესაბამისად, განსახილველ
შემთხვევაში, 200- წლამდე მონაცემები ვერ იქნება გამოყენებული
უფლების დასადასტურებლად.

საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 30 მაისს გაიმართა ზეპირი
მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ ა-----ს
წარმომადგენლები ა-----
ო-----ი და გ-----
დაინტერესებული პირის წარმომადგენლებმა აღნიშნეს, რომ
რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო საგადასახადო სიების 2003
წლის მონაცემებით, რაც შეესაბამებოდა ფაქტობრივ და რეალურ
მდგომარეობას, ვინაიდან, ა----- არსებული მონაცემებით ფლობს
ჯამში 0.65 ჰა მიწის ნაკვეთს;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღმიშნავს, რომ
გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ცენტრალიზებული რეგისტრაციის

სამსახურის მიერ არასწორად არის მითითებული ის გარემოება, რომ 6-1-0-1--- საკადასტრო კოდით მოთხოვნილი იყო 4900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ, 2017 წლის 4 ოქტომბერს წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მოთხოვნილი იყო 431- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ, აქვე აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაშვებული უზუსტობა არ წარმოადგენს არსებით გარემოებას, რის გამოც შესაძლოა გაუქმდეს გასაჩივრებული აქტი. შესაბამისად, სააგენტო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 17 აპრილის N8-----06 გადაწყვეტილება კანონიერია.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიზანშეწონილად მიიჩნია ემსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 26 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან კანონით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი N8-----0- (17.0-2018) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი, შესაბამისად ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, 2017 წლის 26 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რაც თავის მხრივ კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის N----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.120-125).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა----- სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. 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 სპეციალური 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.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 26.0-2018 წლის N 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.06.2018 წლის გადაწყვეტილება N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 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 სპეციალური 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 სპეციალური 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, მეზალის 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი

მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 1---ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2018 წლის 22 დეკტემბერს გაცემული ცნობით N69----- დადგენილია, რომ ბ-----ს რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, 1998 წლის 16 დეკტემბერს N--- დადგენილებაზე თანდართულ დაბა ბ----- სარეფორმო სიაში აღუნიკ ვ----- (დოკუმენტში ასეა) ო-----ს უფიქსირდება სულ მიწა - 0.15 ჰა მიწის ფართობი.

ბ-----ს რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ----- 2000-200- წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- (მამის სახელი მითითებული არ არის) ო-----ს უფიქსირდება:

2000წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.15 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია და ასე იკითხება); სახნავი - 0.15 ჰა;

2001 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული -0.15ჰა, სახნავი - 0.15ჰა;

2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგულები - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა;

2003 წელში სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა;

არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული ფართობი - 0.80 ჰა;

200- წელში საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200კვ.მ.

დაბა ბ----- 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ა----- ვ----- -- ასული ო-----ი არ ფიქსირდება.

დაბა ბ----- 1992-2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998-1999, 200-, 2007 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები ბ----- რეგიონულ არქივში სახელმწიფო დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა აღნიშნული დოკუმენტებიდან მიაწოდონ ინფორმაცია ა----- ვ----- ასული ო-----ის კომლის შემადგენლობის, მის სახელზე რიცხული ქონებისა და მიწის ფართობის შესახებ.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა----- ო-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 26 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----03, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ განცხადება ა-----ს, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით აცნობებენ, რომ დაბა ბ----- - 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ვ----- ასული ო-----ი არ ფიქსირდება. შესაბამისად 30 დღის ვადაში წარმოსადგენია ან სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ან საჭიროა მოთხოვნის დაზუსტება.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 17 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----06, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ განცხადება ა-----ს, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით აცნობებენ, რომ დაბა ბ----- - 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ვ----- ასული ო-----ი არ ფიქსირდება. შესაბამისად 30 დღის ვადაში წარმოსადგენია ან სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ან საჭიროა მოთხოვნის დაზუსტება. ამასთან აცნობებენ, რომ მათ წარმოებაში არსებული განცხადებით: 6-.1-.0-.1----- რეგისტრირებული.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ;“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტი შესახებ.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 14 მაისს ა-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება N8-----06 გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ა-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა შემდეგი გარემოებები:

2018 წლის 20 მარტს ა-----ს წარმომადგენელმა სარეგისტრაციო განცხადებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბ-----ს მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ი ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 783კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დაბა ბ-----ი მდებარე 6-1-0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვმ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. ამასთან დაბა ბ-----ი მდებარე 6-1-0-1-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937.96 კვ.მ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ა ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება.

6-1-0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ (800კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, ხოლო, 6-1-0-1--- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე(5937.96 კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით. ამასთან, ა-----ს წარმომადგენელმა ა----- ო-----მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დააზუსტა, რომ სურდა ფართობის შემცირება 431- კვ.მ-მდე;

დგინდება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ჯამში მოთხოვნილია 5893 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აქედან 800კვ.მ და 431-კვ.მ სისტემურად რეგისტრირებულია დაინტერესებული პირის სახელზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა ა-----ს სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და დადგინდა, რომ ა----- ირიცხებოდა მიწის გადასახადის გადამხდელად და

უკანასკნელი მდგომარეობით (200-წელი) აღრიცხულია ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად. ამასთან, საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, საარქივო ჩანაწერებით (საკომლო წიგნები, გადასახადის გადამხდელთა სიები) ა-----ს სახელზე ფიქსირდება მხოლოდ ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (300კვ.მ საკარმიდამო და 1200 კვ.მ სახნავი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს, რომ საგადასახადო სიის, როგორც მართლზომიერ მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები გამოიყენება მხოლოდ 2007 წლამდე მიწის ფართობის ბოლოს არსებული მონაცემებით. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, 200- წლამდე მონაცემები ვერ იქნება გამოყენებული უფლების დასადასტურებლად.

საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 30 მაისს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ ა-----ს წარმომადგენლები ა-----ო-----ი და გ----- დაინტერესებული პირის წარმომადგენლებმა აღნიშნეს, რომ რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო საგადასახადო სიების 2003 წლის მონაცემებით, რაც შეესაბამებოდა ფაქტობრივ და რეალურ მდგომარეობას, ვინაიდან, ა----- არსებული მონაცემებით ფლობს ჯამში 0.65 ჰა მიწის ნაკვეთს;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ არასწორად არის მითითებული ის გარემოება, რომ 6-1-0-1--- საკადასტრო კოდით მოთხოვნილი იყო 4900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ, 2017 წლის 4 ოქტომბერს წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მოთხოვნილი იყო 431- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ, აქვე აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაშვებული უზუსტობა არ წარმოადგენს არსებით გარემოებას, რის გამოც შესაძლოა გაუქმდეს გასაჩივრებული აქტი. შესაბამისად, სააგენტო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 17 აპრილის N8----- ---06 გადაწყვეტილება კანონიერია.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიზანშეწონილად მიიჩნია ემსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 26 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების კანონიერებაზეც და მიიჩნია, რომ ვინაიდან კანონით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი N8-----0- (17.0-2018) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი, შესაბამისად ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, 2017 წლის 26 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო

წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება, რაც თავის მხრივ კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნეულია საგადასახადო სიაში ასახული ბოლო 200- წლის მონაცემი, სადაც საერთო ფართი მითითებულია 1500კვმ. საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200კვ.მ.

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 200- 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 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 „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)**.

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 საგადასახადო 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 201- 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 სპეციალური 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 სპეციალური 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 – ზემდგომი 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 14 მაისს ა-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება N8-----06 გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

-დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14

ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ა-----ს ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიზანშეწონილად მიიჩნია ემსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 26 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან კანონით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი N8-----0- (17.0-2018) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი, შესაბამისად ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, 2017 წლის 26 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რაც თავის მხრივ კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლო კანონიერად მიიჩნევს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებულ შეფასებას, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი და მოძიებული დოკუმენტები არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ იმ სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს უკვე რეგისტრირებულ ფართს ზემოთ სარეგისტრაციო ობიექტებზე (ბ-----ს მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ი ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ 783კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე) საკუთრების უფლებას. არსებული დოკუმენტებით დასტურდება მხოლოდ 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, მაშინ როდესაც უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დაბა ბ-----ი მდებარე 6-1-0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვმ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. ამასთან დაბა ბ-----ი მდებარე 6-1-0-1-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937.96 კვ.მ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ა ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 17 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----06, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ განცხადება ა-----ს, რომლითაც მოთხოვნილია

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ----- დაბა ბ-----ის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

ვინაიდან ა-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით N8-----06 დადგენილი ხარვეზი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა აღმოფხვრილი, ამიტომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ კანონიერია.

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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 26.0-2018 წლის N 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.06.2018 წლის გადაწყვეტილება N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შესახებ, გამოცემულია

საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, ამასთან მოსარჩელის მესამე სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დაკმაყოფილდება N8----- განცხადების მოთხოვნა, გამომდინარეობს პირველი და მეორე სასარჩელო მოთხოვნიდან, რომელიც არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილს „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 1-0 ლარისა.

ამავე 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.

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ ა-----ს მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1-0 (ასი) ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ა-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), ახალციხის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

მოსამართლე:

გია ბერაია