



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/772-18
წელი

28 სექტემბერი, 2018

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე ანა ჩხეტია

სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე - ბ-----ე

წარმომადგენელი - ლ-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - ი-----ე, ქ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის N1---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ში მდებარე N01.---14.---379 საკადასტრო ერთეულის მომიჯნავე 1207 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ბ--- -----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 1992 წლის 1 აპრილს კ----- ინსტიტუტსა და დასახელებული ინსტიტუტის თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფს შორის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის თანახმად, ინსტიტუტი გადასცემდა, ხოლო ჯგუფი ბოსტნეული კულტურების მოყვანის მიზნით დროებით სარგებლობაში იღებდა ინსტიტუტისათვის გამოუყენებელ, 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ესაზღვრებოდა მექანიზაციის საფარეხო საზღვარს. ხელშეკრულებით, მისი მოქმედების ვადად 5 წელი განისაზღვრა. ხელშეკრულების გაფორმებისას ინსტიტუტის თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფი მისი ხელმძღვანელის - ბ-----ის მიერ იყო წარმოდგენილი.

მტკიცებულება: 1992 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 55-56).

3.2. 1999 წლის 5 აპრილს კ----- ინსტიტუტსა და ყოფილი საინიციატივო ჯგუფის ხელმძღვანელს - ბი---ო გო-----ს ძე ვა-----ეს შორის N2 ხელშეკრულება გაფორმა, რომლის თანახმად, ინსტიტუტი გადასცემდა, ხოლო დამქირავებელი ბი---ო გო-----ს ძე ვა-----ე იღებდა დროებით სარგებლობაში ინსტიტუტზე რიცხულ 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ესაზღვრებოდა საფარეხო საზღვარს. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, მისი მოქმედების ვადად 20 წელი განისაზღვრა.

მტკიცებულება: 1999 წლის 5 აპრილის ხელშეკრულებები (ტომი 1, ს.ფ. 24).

3.3. ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ში მდებარე 1461.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებული N1, N2 შენობა-ნაგებობებზე (საკადასტრო კოდი N01.---14.---379) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 7 ივლისის N1--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე 2015 წლის 2 ნოემბერს ბ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა.

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 27-28); საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 291-292, 298); 2015 წლის 7 ივლისის N1--- საკუთრების უფლების მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 321)

3.4. 2016 წლის 17 აგვისტოს ბ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული

რეგისტრაციის სამსახურს N8----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ის მიმდებარე 1207 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების დარეგისტრირება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დოკუმენტაციის აღიარების კომისიისთვის გადაგზავნის თაობაზე თანხმობა, მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ თანხმობა, 1992 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულება და მეზობლების თანხმობების ასლები წარედგინა. მოგვიანებით, აღნიშნულ განცხადებაზე მარეგისტრირებელ ორგანოს ბ-----ემ დამატებით ქალაქ თბილისის მერიის ადმინისტრაციის წერილი, შედარების აქტები, გადახდის ქვითარი და განცხადება წარუდგინა.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელი, განცხადება, ხელშეკრულება, მეზობლების თანხმობები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ქვითრები (ტომი 1, ს.ფ. 53, 54, 55-56, 57-60, 61-62, 63); შემოვლის ფურცელი, მიმართვები, შედარების აქტები, საგადახდო დავალება (ტომი 1, ს.ფ. 67, 68, 69, 70-73, 74).

3.5 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აგვისტოს N8----- 04 გადაწყვეტილების შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 22 აგვისტოს წერილით მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურიდან და დუშეთის რეგიონული არქივიდან ინფორმაცია გამოითხოვა. ამავე გადაწყვეტილებით ბ-----ის N8----- განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება 2016 წლის 22 აგვისტოს წერილის პასუხის მიღებამდე გადაიდო. შედეგად:

- მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 26 აგვისტოს N7---, N7--- და N7--- წერილებით სააგენტოს ეცნობა, რომ საგადასახადო სამსახურს მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის სო----- დი----ს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია არ გადაუცია;

- შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 12 სექტემბრის N2----- და 13 სექტემბრის N2----- მიმართვებით სააგენტოს განემარტა, რომ სო----- დი----ს საკრებულოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები შემოსავლების სამსახურის ფინანსური დეპარტამენტის საარქივო სამმართველოში არ ინახებოდა;

- საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივის 2016 წლის 7 სექტემბრის მიმართვებით სააგენტოს ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, მცხეთის რაიონის დიდომის სასოფლო საბჭო - საკრებულოს ს-----ის 1986-1995 წლებით, 1996-2000 წლებითა და 2001- 2005 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნებში ჩანაწერი ბი---ო გო-----ძის ძე ვა-----ის

კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2006-2007 წლების საკომლო წიგნები, 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელად აღრიცხვის სიები არქივში დაცვაზე არ შესულა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აგვისტოს N8-----04 გადაწყვეტილება, მიმართვები (ტომი 1, ს.ფ. 78,79, 80, 81, 90, 92, 94, 97, 101, 105, 110, 121, 125).

3.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8-----19 და N8-----20 გადაწყვეტილებებით ბ-----ის N8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციის საფუძველზე არ დგინდებოდა ბ-----ის მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, რის გამოც დამატებით წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ან თანხმობა განცხადების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8-----19 და N8-----20 გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 129, 130).

3.7. 2016 წლის 19 სექტემბერს, 28 სექტემბერსა და 21 ოქტომბერს ბ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დამატებით წარუდგინა:

- შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 2 სექტემბრის N2----- წერილი, რომლის თანახმად, შემოსავლების სამსახურის ერთიანი ელექტრონული ბაზის მონაცემებით, 2016 წლის 30 აგვისტოს მდგომარეობით ბ-----ის მიერ პირველი გადახდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადში ფიქსირდება 2009 წლის 18 ნოემბერს - 41.50 ლარი. ამავე წერილში მითითებულია, რომ ბ-----ის დეკლარაციაში „ფიზიკური პირის ქონების გადასახადის წლიური დეკლარაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა“ ნაჩვენებია აქვს 0,3798 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (კატეგორია: სახნავი და სხვა მიწები/სახნავი/კარგი), მისამართზე: მცხეთა მთიანეთი/მცხეთა/დიღომი;
- N11223354 გადახდის ქვითარი, რომლის მიხედვით, ბ-----ემ 2016 წლის 15 სექტემბერს ერთიანი ბიუჯეტის ანგარიშზე 31,15 ლარი გადაიხდა;
- ბ-----ის მიერ გადასახადების გადახდასთან დაკავშირებული 2005 წლიდან 2013 წლამდე, 2014 წლისა და 2015 წლის შედარების აქტები;
- ცნობა ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების შესახებ;
- ფიზიკური პირის ქონების გადასახადის წლიური დეკლარაცია (2014 წელი);
- ბ-----ის მიერ სოფლის მეურნეობის მექანიზაციისა და

ელექტრიფიკაციის სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტისათვის 2002-2004 წლებში მიწის ქირავნობისათვის გადასახადის გადახდის ქვითრები.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელები, წარდგენილი დოკუმენტები (ტომი 1, ს.ფ. 131-132, 133-144);

3.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის N8-----28 გადაწყვეტილებით ბ-----ეს კიდევ ერთხელ განემარტა, რომ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციის საფუძველზე არ დგინდებოდა ბ-----ის მართლობიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, რის გამოც დამატებით წარსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ან თანხმობა განცხადების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის N8-----28 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 169).

3.9. 2016 წლის 28 ოქტომბერს ბ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით, რომლითაც მის მიერ წარდგენილი N8----- განცხადებისა და მასზე დართული დოკუმენტების თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნა მოითხოვა.

მტკიცებულება: განცხადება (ს.ფ. 172).

3.10. ბ-----ემ 2016 წლის 14 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დამატებით შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 8 ნოემბრის N2----- წერილი წარუდგინა, რომელშიც მითითებულია, რომ შემოსავლების სამსახურის ერთიანი ელექტრონული ბაზის მონაცემების მიხედვით, 2016 წლის 8 ნოემბრის მდგომარეობით, ბ-----ე რეგისტრირებულია გადასახადის გადამხდელ ფიზიკურ პირად. ამავე წერილში მითითებულია აღნიშნული ბაზის მიხედვით დარიცხული სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის შესახებ მონაცემები წლების მიხედვით. კერძოდ:

- 2005-2008 წლებში მცხეთა, დი-----ი, 0,3 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადი გადახდილია თითოეულ წელზე - 11,7 ლარის ოდენობით.
- 2009-2010 წლებში მცხეთა, დი-----ი, 0,38 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადი გადახდილია თითოეულ წელზე - 15 ლარის ოდენობით.
- 2011-2016 წლებში მცხეთა, დი-----ი, 0,3798 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადი გადახდილია თითოეულ წელზე - 31,14 ლარის ოდენობით.

ამავე წერილით ბ-----ეს ეცნობა, რომ შემოსავლების სამსახურის ერთიანი ელექტრონული ბაზის მონაცემების მიხედვით, ბ-----ის მიერ

ბიუჯეტში გადახდილია 307 ლარი და ბიუჯეტის მიმართ დავალიანება არ ერიცხება.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელი, შემოსავლების სამსახურის წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 179-180, 18-).

3.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 ნოემბრის N3----- წერილითა და 2016 წლის 15 დეკემბრის N3----- წერილით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 8 ნოემბრის N2----- წერილთან დაკავშირებით იმის შესახებ, თუ რა ფორმით იყო ბ-----ე დარეგისტრირებული გადასახადის გადამხდელად 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, იხდიდა თუ არა იგი მიწის გადასახადს, როგოც სარგებლობის უფლებით (იჯარის ფორმით) მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელი. პასუხად შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის N2----- წერილით სააგენტოს მიეთითა, რომ მოთხოვნილი ინფორმაცია განეკუთვნებოდა საგადასახადო საიდუმლოებას, რის გამოც სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას, მიეწოდებინა იგი, ხოლო 2016 წლის 20 დეკემბრის წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ მიწის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ ინახებოდა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 ნოემბრის N8-----33 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 186), მიმართვები (ტომი 1, ს.ფ. 193, 206), შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 7 დეკემბრის N2----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 194), შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 20 დეკემბრის N21-02-1/14---2 წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 207).

3.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 დეკემბრის N8-----41 გადაწყვეტილებით ბ-----ეს განემარტა, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახელმწიფოს პროექტის ფარგლებში მოძიებული დოკუმენტაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე ბ-----ის საკუთრების უფლება, ამ უფლების მოპოვებისათვის მას უნდა წარედგინა განცხადება სარეგისტრაციო განცხადებასა და მას თანდართულ დოკუმენტაციის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნასთან დაკავშირებით.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 დეკემბრის N8-----41 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 210).

3.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის N8-----28 გადაწყვეტილებაზე ბ-----ემ საჩივარი წარადგინა, რომელიც არ დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 იანვარის N2720 გადაწყვეტილებით იმაზე მითითებით, რომ დაინტერესებულ პირის მიერ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციის საფუძველზე არ

დგინდებოდა ბ-----ის მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 იანვარის N2720 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 262-268).

3.--- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვარს N1--09 წერილით ბ-----ის განცხადება და საქმის მასალები გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის N8-----45 გადაწყვეტილებით ბ-----ის N8----- განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება 2017 წლის 17 იანვრის N1--09 წერილის პასუხის მიღებამდე გადაიდო.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის N8-----45 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 225).

3.15. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის N1853 განკარგულებით ბ-----ეს ქალაქ თბილისში, სო-----ი დი-----ი, დ-----ს ქუჩა N64-ის მიმდებარე 1207.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა შემდეგი გარემოებებზე მითითებით:

- 2009 წლის 10 ივნისს ბ-----ემ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას N12/38--7-7 განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ში მდებარე 3000,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

- ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 18 სექტემბრის N159 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი 4) ბ-----ეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა იმაზე მითითებით, რომ კომისიამ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მიზანშეუწონლად მიიჩნია;

- ბ-----ემ კომისიის გადაწყვეტილება კანონმდებლობით დადგენილი წესით თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში გაასაჩივრა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2/38-7-09) ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

- 2015 წლის 5 ივნისს ბ-----ემ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კორექტირებული

აზომვითი ნახაზი წარუდგინა და ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ში მდებარე 1461,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა;

- ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N440 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი 59), განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ში მდებარე 1461,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა ბ-----ის საკუთრების უფლება, რის საფუძველზეც 2015 წლის 7 ივლისს გაიცა N1---- საკუთრების უფლების მოწმობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ნოემბრის N88-01--17351 გადაწყვეტილებით მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ბ-----ის საკუთრების უფლება;

- განსახილველ განცხადებაზე მიმდინარე წარმოების ფარგლებში გამოცხადდა მალხაზ ლასურაშვილი, რომელმაც განმარტა, რომ წარმოადგენდა ბ-----ის მიერ მოთხოვნილი ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეს და არ ეთანხმებოდა ბ-----ის განცხადებას;

- კომისიამ ყურადღება გაამახვილა მასზე, რომ საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ბ-----ემ წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილი საფასურის შესაბამისი ოდენობით გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რის შემდეგაც გაიცა საკუთრების მოწმობა და უძრავის ქონება მის საკუთრებად დარეგისტრირდა. ამდენად, კომისიამ აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ეფუძნებოდა დაინტერესებული პირის ნების გამოვლენას და სრულად შეესაბამებოდა მისი მოთხოვნის ფარგლებს, მოთხოვნა საკუთრება უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდაზე კი იყო უსაფუძვლო.

მტკიცებულება: საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის N1853 განკარგულება (ტომი 1, ს.ფ. 227-230).

3.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილებით ბ-----ეს ქალაქ თბილისში, სო-----ი დი-----ი, დ-----ს ქუჩა N64-ის მიმდებარედ 1207.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა. გადაწყვეტილების თანახმად, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ იყო წარდგენილი. გადაწყვეტილების მიხედვით, ასეთი დოკუმენტი ვერც სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში იქნა მოძიებული.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 232-233).

3.17. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----

-----47 გადაწყვეტილება ბ-----ის წარმომადგენელმა ლ-----მ 2017 წლის 6 ნოემბრის ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა.

მტკიცებულება: განცხადება (ადმინისტრაციული საჩივარი) (ტომი 1, ს.ფ. 234).

3.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვარის N1---- გადაწყვეტილებით ბ-----ის წარმომადგენელს ლ-----ს 2017 წლის 6 ნოემბრის N616148/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვარის N1---- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 15-18).

3.19. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი N8----- განცხადებით მითითებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი ბ-----ეს არც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და არც სასამართლოში არ წარმოუდგენია.

მოსარჩელის მტკიცებით, ამგვარი უფლება ან/და უფლების დამდგენი დოკუმენტი არის 1992 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულება და მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მითითებული ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ქალაქ თბილისში, ს-----ში, დ-----ს ქუჩა N64-ში მდებარე 3000 მ² მიწის ნაკვეთი კ-----

-----მა ინსტიტუტმა თანამშრომელთა საინიციატივო ჯგუფს გადასცა, რომლის ხელმძღვანელიც იყო ბ-----ე. ამდენად, მითითებული ხელშეკრულება ადასტურებს არა ბ-----ის, არამედ კ-----

-----მა ინსტიტუტის თანამშრომელთა ჯგუფის უფლებას, რომელთა წევრების მიერ უფლების დათმობის თაობაზე მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. ბ-----ის, როგორც ფიზიკური პირის უფლება ინსტიტუტზე რიცხულ 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე წარმოშობილია 1999 წლის 5 აპრილს კ-----

---- ინსტიტუტსა და ყოფილი საინიციატივო ჯგუფის ხელმძღვანელს - ბი---ო გო-----ს ძე ვა-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით, რომელიც ადგენს არა საკუთრების, არამედ დროებით სარგებლობის უფლებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნებისათვის, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელზეც მართლზომიერი სარგებლობის უფლება ამ კანონის ამოქმედებამდე კერძო პირს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ან მმართველობის ორგანოს მიერ აქვს მინიჭებული. სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან კერძო პირისათვის

გადაცემული უფლება საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველია იმ შემთხვევაში, თუ მას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეძენილი აქვს ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

წარმოდგენილი ხელშეკრულებები ცხადად განსაზღვრავს რა ბ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი განცხადებით მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ბ-----ის უფლების სახეს, საფუძველს მოკლებულია ბ-----ის პრეტენზია, მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი დადგენილ იქნეს მის მიერ გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების მიხედვით.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება.

6. სამართლებრივი შეფასება

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც ბათილია, თუ

ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილების, ასევე, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის N1---- გადაწყვეტილების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმის გამორკვევით, გააჩნდა თუ არა მარეგისტრირებელ ორგანოს ბ-----ის N8----- განცხადებით წარდგენილ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის

ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო (მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით ხორციელდება (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ან განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლი).

ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას (მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების

განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი კერძო პირთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ანიჭებს და განმარტავს, რომ შესაბამისი მიზნებისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწად მიიჩნევა 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-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-4¹ მუხლი, მე-5 მუხლი). მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, დაინტერესებულ პირად კი მიიჩნევა ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც

მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, მე-5 მუხლი).

„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 N376 დადგენილების თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამავე დადგენილების მიხედვით, 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, 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, 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; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა

და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ (მე-2 მუხლის „ბ“ და „გ“ პუნქტები).

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

მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ის სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელზეც მართლზომიერი სარგებლობის უფლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე კერძო პირს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ან მმართველობის ორგანოს მიერ აქვს მინიჭებული. სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან კერძო პირისათვის გადაცემული უფლება საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველია იმ შემთხვევაში, თუ მას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეძენილი აქვს ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი). სხვა შემთხვევაში, ორ კერძო პირს შორის წარმოშობილი კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ბ-----ესა და კ-----

----- ინსტიტუტს შორის 1999 წლის 5 აპრილის ხელშეკრულების საფუძველზე ჰქონდა ადგილი, წარმოშობს მხოლოდ შესაბამისი ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უფლებებსა და ვალდებულებებს ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი მოქმედი კანონმდებლობის (სამოქალაქო კოდექსის) შესაბამისად და ვერ მოექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის რეგულირების ფარგლებში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დადგენილი გარემოებების მიხედვით, ბ-----ეს არ წარმოუდგენია რა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამდასტურებელი მტკიცებულებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილებით

მართლზომიერად იქნა ნათქვამი უარი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და არ არსებობს მითითებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

6.2. ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვისას მოწმდება გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა. ამავე მუხლის მიხედვით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მასალების განხილვის შედეგად სასამართლო ასკვნის, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის N1---- გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას. მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა დასაბუთებული მითითებული გადაწყვეტილების კანონმდებლობასთან შეუსაბამობა და ამ აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 8 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული დასკვნები მიუთითებს (პუნქტი 6.1).

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის "მ" ქვეპუნქტის გათავისუფლებულები არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს:

2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია ბაჟის გადახდისაგან;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია