

საქმე № 140310018002738115

საქმე № 3/319-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

9 იანვარი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო შავდათუაშვილი

მოსარჩელე: ო---- ბ-----ე

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: შ----- ბ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი აქტის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 29 აგვისტოს № 892018532060-07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 ნოემბრის № 458070 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დავალდებულება, 2018 წლის 18 ივნისს №

892018532060 განცხადების საფუძველზე, კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში მდებარე 605 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელის თანახმად, ო---- ბ-----ეს (პირ. № 0-----), როგორც მეზაღეობის ამხანაგობა „ვ-----“-ს წევრს, კასპის რაიონის სოფელ ლ-----ის ტერიტორიაზე 1987 წელს გამოყოფილ ადრე გ---- ს-----ისათვის გამოყოფილი 600 მ² საბაღე მიწის ნაკვეთი, რაზეც მეზაღის წიგნაკში მოხდა შესაბამისი შესწორების შეტანა; მან ამ წიგნაკით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, თუმცა ამ მიწის რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ მეზაღის წიგნაკზე არ ფიქსირდება მეზაღეობის ამხანაგობის დასახელება, წიგნაკის გაცემის წელი, მიწის ნაკვეთის ფართობი, და ეს დოკუმენტი ვერ იქნებოდა განხილული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ სრულყოფილ დოკუმენტად, უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი კი საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული ვერ იქნა; შესაბამისად, ჩაითვა, რომ მას არ გააჩნდა ამ მიწის მართლზომიერი ფლობის დამდგენი დოკუმენტი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის მითითებით, უტყუარი დოკუმენტი, რომ ო---- ბ-----ეს ნამდვილად გადაეცა საბაღე მიწის ნაკვეთი, წარმოდგენილი არ არის; წარმოდგენილი მეზაღის წიგნაკი არ წარმოადგენს კანონმდებლობით განსაზღვრულ უფლების დამდგენ სრულყოფილ დოკუმენტს დასახელებული გარემოებების გამო, სხვა დოკუმენტი კი ო---- ბ-----ისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ არ არსებობს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. კოლექტიური მეზაღეობის ამხანაგობა „ვ-----“-ს მიერ 1980 წელს გაცემული იქნა მეზაღის წიგნაკი გ---- ს-----ის სახელზე;

მტკიცებულება: მეზაღის წიგნაკი.

3.2.2. გ---- ს-----ის მიერ 1980-1985 წლებში გადახდილი იქნა იურიდიული საწევრო შესატანი, ასევე მიზნობრივი: ტერიტორიის ორგანიზაციის პროექტის, მიწის სამუშაოების, საქენერგოპროექტის,

ტრანსპორტის, წყალგაყვანილობის ხარჯებისა და დარაჯის ხელფასის შესატანები.

მტკიცებულება: მებალის წიგნაკი.

3.2.3. გ--- ს-----ის ამხანაგობიდან გასვლასთან დაკავშირებით ნაკვეთის მფლობელი 1987 წლის ივლისიდან გახდა ო--- ბ-----ე, რაზეც მებალის წიგნაკში გაკეთდა შესაბამისი შესწორება; 1987 წლის სექტემბრიდან ნაკვეთთან დაკავშირებული სხვადასხვა ხარჯი იხდევინებოდა ო--- ბ-----ის მიერ;

მტკიცებულება: მებალის წიგნაკი.

3.2.4. ო--- ბ-----ემ 2018 წლის 18 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა 605 მ² ფართის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მებალის წიგნაკის საფუძველზე;

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული წარმოების მასალები.

3.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2018 წლის 26 ივნისის სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, კასპის რაიონის ქ-----ის საბჭოთა მეურნეობის 1982 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, ო--- ბ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მეზაღეობის მიწის ფართობი; ეს ინფორმაცია წარმოადგენს რეესტრის სამსახურში არსებულ საარქივო მასალებში დაცულ ბოლო მონაცემს;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2018 წლის 26 ივნისის სამსახურებრივი ბარათი № 361403/17.

3.2.6. წ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ლ-----ის 1986-2006 წლების საკომლო წიგნებში და მიწის განაწილების სიებში 1992-1997 წლების მდგომარეობით ო--- ბ-----ის კომლისა და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა;

მტკიცებულება: კასპის არქივის 2016 წლის 19 აგვისტოს № 39/29377 მიმართვა.

3.2.7. კასპის რაიონის სოფელ ლ-----ის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში (დედანი) ო--- ბ-----ე გადამხდელად არ ირიცხება;

მტკიცებულება: სსიპ „შემოსავლების სამსახურის“ 2016 წლის 22 აგვისტოს № 21-02/78135 მიმართვა.

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ო--- ბ--- ----ის მოთხოვნა რეგისტრაციის შესახებ არ დაკმაყოფილდა, ხოლო სააგენტოს 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მას ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარი ეთქვა;

მტკიცებულება: რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 29 აგვისტოს № 892018532060-07 და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 ნოემბრის № 458070 გადაწყვეტილებები.

3.2.9. საჯარო რეესტრში დაცული სისტემური აღწერის დაურეგისტრირებელი, დაუზუსტებელი გრაფიკული მონაცემების თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელად მითითებულია „რ----- -- (ბ-----ე)“.

მტკიცებულება: 2019 წლის 8 იანვრის სიტუაციური ნახაზი.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რამდენადაც მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტი - მეზაღის წიგნაკი და თვით საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაცია საკმარისი იყო ამ მიწაზე მისი მართლზომიერი მფლობელობის დასადასტურებლად და მიწის მის სახელზე რეგისტრაციისათვის.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1979 წლის 20 მარტის № 171 დადგენილება,

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი შეიძლება, იყოს მებაღის წიგნაკი.

დადგენილია, რომ ო---- ბ-----ემ საჯარო რეესტრის სამსახურს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მიმართა სწორედ მებაღის წიგნაკის საფუძველზე.

იმავე კანონის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი.

დადგენილია, რომ ო---- ბ-----ის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკი საჯარო რეესტრმა არ ჩათვალა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ სრულყოფილ დოკუმენტად იმ მოტივით, რომ მებაღის წიგნაკზე არ ფიქსირდება მებაღეობის დასახელება, წიგნაკის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მოცემულ შემთხვევაში, გასარკვევია, კანონმდებლობის მიხედვით, ო---- ბ-----ე წარმოდგენილი მებაღის წიგნაკის საფუძველზე ითვლება თუ არა 605 მ² მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელად.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები ხელს შეუწყობს ადმინისტრაციულ მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის სწორ, კვალიფიციურ გააზრებასა და მართებულ გამოყენებას როგორც ადმინისტრაციული

წარმოების, ასევე სასამართლო პრაქტიკაში.

ამგვარი განმარტების საჭიროება გამომდინარეობს იმ გარემოებიდანაც, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში რეგისტრაციას ახდენს ერთი (საჯარო რეესტრის სამსახური), ხოლო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას - მეორე ადმინისტრაციული ორგანო (შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერიის კომისია).

ორი ადმინისტრაციული ორგანოს განსხვავებული მიდგომა სადავო საკითხისადმი კი მნიშვნელოვან პრობლემებს შექმნის ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რაც საბოლოოდ უარყოფითად აისახება კონსტიტუციით გათვალისწინებულ მოქალაქეთა უფლებების დაცვაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლოა მოპასუხის პოზიცია მებაღების დასახელებასა და წიგნაკის გაცემის წელის მიუთითებლობის საბაბთან დაკავშირებით;

მართალია, მებაღის წიგნაკის პირველ და მეორე გვერდებზე (ბლანკზე) არ არის სახელდებით აღნიშნული მებაღების დასახელება და გაცემის წელი, თუმცა წიგნაკში არსებულ ჩანაწერებზე ფიქსირდება კოლექტიური მებაღების ამხანაგობა „ვ-----“-ს ბეჭედი და შემსრულებელი პირის ხელმოწერა, ასევე პირველ გვერდზე ფიქსირდება წელი - 1980, ხოლო ჩანაწერები შესატანებთან დაკავშირებით იწყება 1980 წლიდან.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მებაღის წიგნაკი ნათლად და გარკვევით შეიცავს მონაცემებს მებაღების დასახელებასა და გაცემის თარიღთან დაკავშირებით და ეს მონაცემები სრულიად საკმარისი იყო მითითებული რეკვიზიტების დასადგენად.

გარდა ამისა, ო---- ბ-----ე მებაღების ამხანაგობის წევრი გახდა 1987 წლის ივლისში, როდესაც გ---- ს-----ე გავიდა ამხანაგობიდან და მისი ნაკვეთის მფლობელი გახდა ო---- ბ-----ე, რაზეც მებაღის წიგნაკში გაკეთდა შესაბამისი შესწორება; 1987 წლის სექტემბრიდან ნაკვეთთან დაკავშირებული სხვადასხვა ხარჯი იხდევინებოდა ო---- ბ-----ის მიერ.

ამდენად, თავდაპირველად გ---- ს-----ის, ხოლო შემდეგ ო---- ბ-----ის სახელზე გაცემული მებაღის წიგნაკი შეიცავს როგორც მებაღების დასახელებას, ასევე გაცემის თარიღსაც.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ მებაღის წიგნაკში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიუხედავად ამისა, ეს ფაქტი ვერ განდება მებალის წიგნაკის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არასრულყოფილად ჩათვლის საკმარისი საფუძველი;

საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1979 წლის 20 მარტის № 171 დადგენილებით დამტკიცდა საქართველოს საბჭოთა სოციალისტურ რესპუბლიკაში მუშათა და მოსამსახურეთა მებაღეობის ამხანაგობის ტიპობრივი წესდება, რომლის მე-7 პუნქტის თანახმად, კოლექტიური ბაღის ტერიტორიის ორგანიზაციის პროექტის შესაბამისად კოლექტიური ბაღისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი შეიძლება, გამოყენებული ყოფილიყო კოლექტიურად ან განაწილებულიყო ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის 600 მ²-მდე ფართობის ნაკვეთებად.

დადგენილია, რომ გ---- ს-----ის სახელზე მებალის წიგნაკი გაიცა ამ დადგენილების ამოქმედების შემდეგ - 1980 წელს, რაც 1987 წლის ივლისში გადაეცა ო---- ბ-----ეს;

იგი სწორედ ამ ფარგლებში ითხოვდა მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში რეგისტრაციას (605 მ²) და ეს ფართი არ (მცირედით) აღემატებოდა ზღვრულ ოდენობას.

საბოლოო ჯამში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ დასახელებული საბაბით (მებალის წიგნაკზე არ ფიქსირდება მებაღეობის დასახელება, წიგნაკის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი) მებალის წიგნაკის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად არჩათვლა ეწინააღმდეგება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონით განსაზღვრული ურთიერთობებისა და რეგულაციის შინაარსს და წარმოადგენს საკითხისადმი უკიდურესად ფორმალურ მიდგომას.

საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1979 წლის 20 მარტის № 171 დადგენილების 24-ე პუნქტის მიხედვით, ამხანაგობიდან გასულ ან გარიცხულ წევრთა ნაცვლად, ადმინისტრაციისა და პროფკავშირის ადგილობრივი კომიტეტის გადაწყვეტილებით ამხანაგობის წევრებად მიიღებიან იმ საწარმოს, დაწესებულების, ორგანიზაციის მუშები და მოსამსახურეები, რომელთანაც შექმნილია ამხანაგობა.

დადგენილია, რომ გ---- ს-----ის ამხანაგობიდან გასვლასთან

დაკავშირებით ნაკვეთის მფლობელი 1987 წლის ივლისიდან გახდა ო---
ბ-----ე, რაზეც მეზალის წიგნაკში გაკეთდა შესაბამისი შესწორება;

ამ გარემოების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები მხარეთა
შორის სადავო არ არის.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა
სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და
საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით
მეზალის წიგნაკი, უფლების დამადასტურებელი სხვა დამატებითი
დოკუმენტების გარეშე, ითვლება მართლზომიერი მფლობელობის
დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად, და ამ შემთხვევაში, რაიმე
დამატებითი აქტის (მაგ. ბრძანება, რომ ნამდვილად გადაეცა პირს საბაღე
ნაკვეთი, დამსაქმებლის მოსამსახურეთა კრების ოქმი და ა. შ.)
წარდგენის საჭიროება არ არსებობს.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“
კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის
22 მარტის დადგენილების მე-2 და მე-5 პუნქტების თანახმად,
საქართველოს მოქალაქეთა კომლექსიზაციის, ოჯახებისათვის გაცემული
მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე, 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში
არსებული **საბაღე**, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო
ნაკვეთები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად და მათ მიმართ
დადგინდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების
შესახებ“ საქართველოს კანონის გამოყენება; საკუთრების უფლება არ
ვრცელდებოდა მხოლოდ იმ კომლეთა მიწებზე, რომელთაც მიწის რაიმე
ნაკვეთი მიღებული (მითვისებული) ქონდათ ზემოაღნიშნული
დადგენილებების დარღვევით.

ამდენად, კანონმდებლობით 1992 წლამდე მოქალაქეთა კანონიერ
სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო,
საკარმიდამო ნაკვეთები აღიარებული იქნა მფლობელთა კერძო
საკუთრებად.

ო--- ბ-----ე, 1987 წლიდან ფლობდა რა მის მართლზომიერ
მფლობელობაში არსებულ 605 მ² მიწის ნაკვეთს, 1992 წლიდან
დაწყებული მიწის რეფორმის შედეგად, კანონმდებლობით ასევე
აღიარებული იქნა ამ მიწის მესაკუთრედ.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოქალაქეთათვის იმ მიწებზე, რასაც
ისინი 1992 წლამდე ფლობდნენ როგორც კანონიერ სარგებლობაში
არსებულ საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო და საკარმიდამო
ნაკვეთებს, კანონმდებლობით აღიარებული იქნა მათ საკუთრებად

(კანონით გათვალისწინებულ ზღვრულ ფარგლებში).

არ შეიძლება, ო---- ბ-----ე იმ მიწის ნაკვეთის არამართლობიერ მფლობელად იქნეს განხილული, რასაც იგი 1987 წლიდან ფლობდა, იმ საფუძვლით, რომ მის სახელზე გაცემულ მებაღის წიგნაკში მიწის ფართი მითითებული არ არის;

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ო---- ბ-----ის სახელზე მებაღის წიგნაკის გაცემა ადასტურებს სწორედ იმ ფაქტს, რომ იგი ამ მიწას მართლობიერად ფლობდა და ფლობს.

როგორც აღინიშნა, სწორედ ამგვარ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთები კანონმდებლობით გამოცხადდა მოქალაქეთა საკუთრებად.

ამ საკითხის საწინააღმდეგოდ განმარტებით მიღებული იქნება მდგომარეობა, რომ პირები, რომლებსაც მეურნეობების არსებობის დროს ოფიციალურად გადაეცათ საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო და საკარმიდამო ნაკვეთები, და დღეის მდგომარეობით ვერ ხერხდება მათთვის ამ მიწის გადაცემაზე კონკრეტული დოკუმენტით გადაცემის ფიქსაცია, აღმოჩნდებიან ამ ნაკვეთების არამართლობიერი მფლობელები, რაც ეწინააღმდეგება მოქალაქეთათვის მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემის შესახებ რეოფრმის, კანონმდებლობის შინაარსსა და მიზანს.

მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით საკანონმდებლო რეგულაცია მიღებული იქნა სწორედ იმ მიზნით, რომ შეძლებისდაგვარად სწრაფად მომხდარიყო მოქალაქეთა კანონიერ მფლობელობასა და მიწის რეფორმის ფონდში არსებული მიწების მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემა.

აქედან გამომდინარე, მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობით მოქალაქეთა კერძო საკუთრებად აღიარებული იქნა მხოლოდ მათ მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ საბაღე ნაკვეთები (აგრეთვე სხვა დანიშნულების მიწები);

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ო---- ბ-----ეს გააჩნია მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი - მის სახელზე გაცემული მებაღის წიგნაკი.

როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრში დაცული სისტემური აღწერის დაურეგისტრირებელი, დაუზუსტებელი გრაფიკული მონაცემების თანახმად (ე. წ. ყვითელი ფენა), სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელად მითითებულია „რ----- (ბ-----ე)".

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირების სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე, გამოიკვლიოს ამავე მიწაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა, **სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეადაროს ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებთან**, სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოახდინოს მათ სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია.

სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სწორედ გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KFW) შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (ე. წ. ყვითელი ფენა) **დაცულია საჯარო რეესტრის სამსახურში.**

ო---- ბ-----ე სადავო აქტების ბათილად ცნობას და საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს მეზალის წიგნაკის საფუძველზე, სადაც მისი საკუთრების ზუსტი ფართობი, ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და საზღვრები აღნიშნული არ არის, და ისეთ ვითარებაში, როდესაც არ არსებობს სხვა მონაცემები (მაგალითად, სისტემური რეგისტრაციები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები და ა. შ.), ერთ-ერთ მტკიცებულებად შესაძლოა, განხილულ და მხედველობაში იქნეს მიღებული ე. წ. ყვითელი ფენის მონაცემებიც, სადაც, როგორც აღინიშნა, ფიქსირდება ჩანაწერი „ო----- (ბ-----ე)“.

ასევე მხედველობაში უნდა ყოფილიყო მიღებული ის გარემოება, რომ კასპის რაიონის ქ-----ის საბჭოთა მეურნეობის 1982 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, ო---- ბ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მეზაღეობის მიწის ფართობი და ეს ინფორმაცია წარმოადგენდა რეესტრის სამსახურში არსებულ

საარქივო მასალებში დაცულ ბოლო მონაცემს.

მით უფრო, რომ ო---- ბ-----ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები არსებითად ემთხვევა ე. წ. ყვითელი ფენის მონაცემებს (ლურჯი ფერის აღნიშვნა).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის № 376 დადგენილებით) მე-5 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრის სამსახურის პოზიცია, რომ ო---- ბ-----ის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია არ იყო საკმარისი მისი მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი და იქ დაცული დოკუმენტაცია, მართლზომიერი მფლობელობისა და მესაკუთრეობის დადასტურების თვალსაზრისით, ერთობლიობაში იძლეოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, და მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო, მოეხდინა რეგისტრაცია; შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა, დაევალოს მოპასუხეს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კანონიერია და უნდა დაკმაყოფილდეს;

აღნიშნულის გათვალისწინებით, გასაჩივრებული აქტების მიღებისას დაირღვა კანონმდებლობის მოთხოვნები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (დამტკიცებულია

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით) მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა–მდე ან 50000 კვ.მ–მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა–ზე ან 50000 კვ.მ–ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

ო---- ბ-----ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 605 მ² მიწის ფართზე, რაც არ ეწინააღმდეგება ცდომილების კანონმდებლობით განსაზღვრულ 1 პროცენტიან ზღვარს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას; ამავე დროს, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ო---- ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნული რეგისტრაციის დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით;

ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესით“ განსაზღვრული დებულებებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქმეს თან ერთვის მოსარჩელის მიერ სასამართლო ხარჯის გაღების დოკუმენტაცია, კერძოდ, სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდის ქვითარი, თუმცა იგი არ შუამდგომლობა ხარჯის ანაზღაურების შესახებ; შესაბამისად, მოპასუხეზე ხარჯის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება ვერ მოხდება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები
მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 22-ე, 23-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ო---- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 29 აგვისტოს № 892018532060-07 გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2 ნოემბრის № 458070 გადაწყვეტილება.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, კანონმდებლობის სხვა მოთხოვნათა დაცვით, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ო---- ბ-----ის მიერ 2018 წლის 18 ივნისის № 892018532060 განცხადებით წარდგენილი დოკუმენტაციისა და საჯარო რეესტრში დაცული (მოძიებული) ინფორმაციის საფუძველზე, კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში მდებარე 605 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

2. ო---- ბ-----ის მიერ 2018 წლის 22 ნოემბერს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი