



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 აგვისტო, 2018 წელი
ბოლნისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი ელენე თაგაური, თამთა როყვა

მოსარჩელე - და-----ი;
ადვოკატი - ნა-----ე;
მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი კახ-----ძე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N892018039055-08 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
- 1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 მარტის N892018039055-09 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
- 1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის N164808 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
- 1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და-----ის სახელზე უძრავი ნივთის მდებარე დმ----ის რაიონი სოფელ დიდი დმ----ში რეგისტრაციის შესახებ;

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2018 წლის 5 თებერვალს და-----
-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და
სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, დმ----ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ დიდ
დმ----ში მდებარე 2675 კვ.მ ფართობის მქონე უძრავ ნივთზე უფლების
რეგისტრაცია მოითხოვა. და-----მა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, შესაბამისი
ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიებით და მიუთითა, რომ საარქივო ცნობა
დართული იყო №892017057010 სარეგისტრაციო განცხადებაზე.

2018 წლის 27 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა
მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ იგი დმ----ის რაიონის დიდი დმ----ის 1986-1996
წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და ერთდერო წევრად
ჩაწერილია. მას პირად საკუთრებაში ერიცხება 1996 წელს 64 კვ.მ საცხოვრებელი
სახლი და 1991 წელს 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ
მიღებული სადაო გადაწყვეტილებები არის დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო,
რის გამოც მოითხოვს მათ ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა
მოსარჩელის სასარჩელო განცხადებას და განმარტა, რომ სადაო
გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით
და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ 2018 წლის 17 იანვარს და-----მა №892018039055
სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის
სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დმ----ის
მუნიციპალიტეტში, სოფელ დიდ დმ----ში მდებარე 2675 კვ.მ ფართობის მქონე
უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 17 იანვრის განცხადება;

4.1.2. დადგენილია, რომ 2018 წლის 23 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018039055-03 გადაწყვეტილება, რომელშიც მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან №36471 (23.01.2018) წერილით გამოითხოვა და-----
-----ის სახელზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ ინფორმაცია, 2007 წლამდე მდგომარეობით და გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2018 წლის 23 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018039055-03 გადაწყვეტილება;

4.1.3. დადგენილია, რომ 2018 წლის 22 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018039055-08 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა N82.12.44.2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია (რეგისტრაციის გაუქმება) და თანხმობის წარდგენა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში შუამდგომლობის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2018 წლის 22 თებერვლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018039055-08 გადაწყვეტილება;

4.1.4. დადგენილია, რომ 2018 წლის 27 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო N892018039055-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2018 წლის 27 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N892018039055-09 გადაწყვეტილება;

4.1.5. დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №15/102223 (23.07.2018) წერილის თანახმად, დმ---ის რაიონის დიდი დმ---ის სასოფლო საკრებულოს სოფელ დიდი დმ---ის 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია და-----ი (ჩაეწერა, მოვიდა მუდ.საცხ დაბა კა-----ი 3/05.1990წ).

მას პირად საკუთრებაში 1990 წელს ერიცხება 64 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი (1986-1989, 1991-1996 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება) და 1991 წელს 0,10 ჰა მიწის ფართობი (1986-1990, 1992-1996 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2018 წლის 23 ივლისის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №15/102223 წერილი;

4.1.6. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, დგინდება, რომ №882012565896-03 (25.08.2012) გადაწყვეტილებით, „საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფასთან დაკავშირებული ცალკეული საკითხის მოწესრიგების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 28 ივნისის №231 დადგენილების საფუძველზე, 82.12.44.2-- საკადასტრო კოდით აღრიცხულია და-----ის (პირადი ნომერი 15001003741) საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;

4.1.7. საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა ოთ-----მა და გი-----ი სე-----მა განმარტეს, რომ და-----ს გადაეცა მიწის ნაკვეთი, იგი საზღვარგარეთ იმყოფებოდა სამუშაოდ, როდესაც დაბრუნდა დმ---ის რაიონის სოფელ დიდ დმ---ში ააშენა საცხოვრებელი სახლი და დღემდე იქ ცხოვრობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოწმეების ჩვენება;

4.1.8. საქმეში განთავსებული ტექნიკური პასპორტით დგინდება, რომ 1986 წლის მდგომარეობით, დმ---ის რაიონის სოფელ დიდ დმ---ში მდებარე 2700 კვ.მ საერთო ფართის საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა და-----ს საკუთრებაში;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი;

4.1.9. დადგენილია, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის ცნობით (27.11.2017

N15/18032) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი და ი.მ „მი-----ს“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტურია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 12 თებერვლის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალირების ოქმი;

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ და-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N892018039055-08 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 მარტის N892018039055-09 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის N164808 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-ე, მე-60¹ მუხლი;
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
„საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანება;
საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წესს, კერძოდ, მითითებული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება

კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იცნოს, იგი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს ან არსებითად უნდა იყოს დარღვეული მისი გამოცემის წესი.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სასამართლოს მიერ დადგენილ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 2018 წლის 17 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე დმ----ის რაიონის სოფელ დიდი დმ----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში გამოირკვა, რომ მან მარეგისტრირებელ ორგანოს ვერ წარუდგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის წერილის თანახმად, დმ----ის რაიონის დიდი დმ----ის სასოფლო საკრებულოს სოფელ დიდი დმ----ის 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია და-----ი (ჩაეწერა, მოვიდა მუდ.საცხ დაბა კა-----ი 3/05.1990წ). მას პირად საკუთრებაში 1990 წელს ერიცხება 64 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი (1986-1989, 1991-1996 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება) და 1991 წელს 0,10 ჰა მიწის ფართობი (1986-1990, 1992-1996 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება).

დადგენილია, ასევე რომ შემოსავლების სამსახურის №21-02-1/11881 წერილის თანახმად, დმ----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ დიდ დმ----ში დათო მარტიაშვილს 2006 წლის მონაცემებით უფიქსირდება მიწის ნაკვეთი 0,1 ჰა, 0,024 ჰა, 0,24 ჰა ფართობებად, თუმცა არ ფიქსირდება მიწის ნაკვეთის დანიშნულება. დმ----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №07/2716 წერილის თანახმად, დმ----ის მუნიციპალიტეტის მერიაში არ არის დაცული მიწის გადასახადის გადამხდელთა და განაწილების სიები. აღნიშნული გარემოებები საფუძვლად დაედო იმ გარემოებას, რომ და-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით,

დგინდება, რომ №882012565896-03 (25.08.2012) გადაწყვეტილებით, „საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფასთან დაკავშირებული ცალკეული საკითხის მოწესრიგების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 28 ივნისის №231 დადგენილების საფუძველზე, 82.12.44.2-- საკადასტრო კოდით აღრიცხულია დათო მარტიაშვილის (პირადი ნომერი 15001003741) საკუთრების უფლება.

ასევე დადგენილია, რომ საქმეში განთავსებული ტექნიკური პასპორტით დგინდება, რომ 1986 წლის მდგომარეობით, დმ----ის რაიონის სოფელ დიდ დმ----ში მდებარე 2700 კვ.მ საერთო ფართის საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა და-----ს საკუთრებაში, ხოლო საქართველოს ეროვნული არქივის ცნობაში (27.11.2017 N15/18032) ასახული მიწის ნაკვეთი და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტურია.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოებას, რომ დადგინდეს თუ რამდენად წარმოადგენდა და-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა წარმოადგენს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (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 უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღის 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;

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ წესში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტის ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება დადასტურდეს „სხვა

დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისთვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძველით იყოს დაუფლებული ნივთს და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ საქმეში განთავსებული ტექნიკური პასპორტით დგინდება, რომ 1986 წლის მდგომარეობით, დმ---ის რაიონის სოფელ დიდ დმ---ში მდებარე 2700 კვ.მ საერთო ფართის საცხოვრებელი სახლი ირიცხებოდა და-----ს საკუთრებაში;

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. სასამართლო განმარტავს, რომ და-----მა განცხადებას დაურთო მართლზომიერი მფლობელობის სხვა დოკუმენტები, რომელთა სათანადო და არსებითი გამოკვლევის შედეგად ადმინისტრაციულ ორგანოს ექნებოდა შესაძლებლობა სწორად შეეფასებინა წარდგენილი დოკუმენტები და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს

კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო და არც კერძო პირთა ინტერესის არსებობა.

8. საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 10-ე, მე-12, 22-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

g a d a w y v i t a ;

1. მოსარჩელე და-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 თებერვლის N892018039055-08 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 მარტის N892018039055-09 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის N164808 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

2. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის დედანი საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ - დაუბრუნდეს მოსარჩელეს;

3. დაეკისროს მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე