

საქმე № 210310116001392330

საქმე №3/78-16წ



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08.02.2019 წელი

ქ. სიღნაღი

შესავალი ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ვალერიან ბუგიანიშვილი
სხდომის მდივანი - მარი მირიანაშვილი

მოსარჩელე რო----დ ნ-----ლი (მოსარჩელე მა-----ა ნ-----ლის
უფლებამონაცვლე)

წარმომადგენელი ნ-----ვილი

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ამავე სააგენტოს
ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური _ კახეთის რეგიონალური ოფისი,

წარმომადგენელი ლ-- ს-----ლი

მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი ც-----ლი

მოპასუხე: მ----ბ მ-----ლი

წარმომადგენელი ზ-----ილი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2012 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება N8920121-----03 მ----ბ მ-----ლის
სახელზე მიწის ფართის რეგისტრაციის შესახებ რო----დ ნ-----ლის კუთვნილ
1,57 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილება N8820160-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება N8820160-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც უარი ეთქვა რო----დ ნ-----ლის კუთვნილი ფართის დარეგისტრირებაზე.

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 მაისის გადაწყვეტილება N882016-----8-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

1.4 ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი N169, რო----დ ნ-----ლის კუთვნილი 1,57 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის _ კახეთის რეგიონალური ოფისის წარმომადგენელმა გ---ა ს-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო, და მიუთითა, რომ არ არსებობს სადაო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები, ვინაიდან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესის, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე სამართლებრივი აქტების მოთხოვნათა სრული დაცვით. (იხ.შესაგებელი, ს.ფ. 124-133; სხდომის ოქმი 30.08.16წ. ს.ფ. 177-183);

2.2 მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა მ----- წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი პირდაპირი და უშუალო ზეგავლენის გარეშე მოსარჩელის კანონიერ ინტერესზე სახეზე არ არის, ვინაიდან აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მოსარჩელისთვის სასურველი სამართლებრივი შედეგი ვერ დადგება, კერძოდ აქტის ბათილობის შემთხვევაში ქონება გადაეცემა სახელმწიფოს საკუთრებაში, ასევე ვერ დასტურდება ის გარემოება რომ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ დგინდება რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ზედდება მ----ბ მ-----ლის სახელზე

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნები არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. (იხ. შესაგებელი ს.ფ.197-204)

2.2 მოპასუხე მ----ბ მ-----ლმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მის სახელზე მიწის ფართის რეგისტრაცია განხორციელდა, როგორც 1997 წლის 20 იანვრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, ასევე 2006 წლის 29 დეკემბრის N169 ოქმის საფუძველზე მაშინდელი საკადასტრო კოდით 56.02.21.0-- და 2012 წელს ელექტრონული ვერსიით საკადასტრო კოდით 56.02.44.0--, რეგისტრაცია განხორციელდა კანონმდებლობის სრული დაცვით და დარღვეული არ ყოფილა ადმინისტრაციული აქტების მომზადების და გამოცემის წესი, აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. (იხ. შესაგებელი ს.ფ. 84-93);

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N315 აქტიდან დგინდება, რომ რო----დ ნ-----ლი სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი ფლობს 1,25 ჰა მიწას, 3 ნაკვეთად. მე-3 ნაკვეთი მდებარეობს „წყ-----ან“ სიგრძე 335 მეტრი სიგანე 25.5 მეტრი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით გზა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ჯ---- ბა-----ლი, დასავლეთით მ----- ნ-----ლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

_ 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N315 აქტი (ს.ფ 153)

3.1.2 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N265 აქტიდან დგინდება, რომ მა-----ა ნ-----ლი სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი ფლობს 1,14 ჰა მიწას, 5 ნაკვეთად. მე-5 ნაკვეთი მდებარეობს „წყ-----ან“ სიგრძე 335 მეტრი სიგანე 21 მეტრი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით გზა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება რ----- ნ-----ლი, დასავლეთით ლ--- ყ-----ლი.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის მიერ 2016 წლის 16 თებერვალს გაცემული NAA2016006237-04 საარქივო ცნობიდან დგინდება, რომ მა-----ა ნ-----ლი და რო----დი ნ-----ლი ცხოვრობენ ერთ კომლად, კომლის უფროსად მითითებულია მა-----ა ნ-----ლი, ხოლო კომლის წევრებად შვილი რო----დ ნ-----ლი, რძალი ნა-----ა ნ-----ლი და შვილიშვილი რ----- ნ-----ლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

_ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თელავის არქივის მიერ 2016 წლის 16 თებერვალს გაცემული NAA2016006237-04 საარქივო ცნობა (ს.ფ144-146)
-1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N265 აქტი (ს.ფ.303)

3.1.3 2016 წლის 19 თებერვალს, რო----დ ნ-----ლმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა სიღნაღის რაიონში სოფელ ვა-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 თებერვლის N8820160-----03 გადაწყვეტილებით რო----დ ნ-----ლის განცხადება დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო, კერძოდ თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ56.02.44.0--) საზღვრებში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 მარტის N8820160-----05 გადაწყვეტილებით რო----დ ნ-----ლის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2016 წლის 19 თებერვლის განცხადება (ს.ფ151)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 თებერვლის N8820160-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ160)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 მარტის N8820160-----05 გადაწყვეტილება (ს.ფ 161)
- ზედდების ამსახველი ნახაზი (ს.ფ 162)

3.1.4 2016 წლის 18 მაისს, რო----დ ნ-----ლმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა სიღნაღის რაიონში სოფელ ვა-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 მაისის N882016-----8-03 გადაწყვეტილებით რო----დ ნ-----ლის განცხადება დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო, კერძოდ

თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 56.02.44.0--) საზღვრებში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 ივნისის N882016---8-05 გადაწყვეტილებით რო----დ ნ-----ლის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2016 წლის 19 თებერვლის განცხადება (ს.ფ137)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 მაისის N882016-----8-03 გადაწყვეტილება (ს.ფ147)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 ივნისის N882016-----8-05 გადაწყვეტილება (ს.ფ 148)
- ზედდების ამსახველი ნახაზი (ს.ფ 149)

3.1.5. 1997 წლის 20 იანვრის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მ----ბ მა-----ს გადაეცა სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი მდებარე 15 ჰა მიწის ნაკვეთი 10 წლის ვადით.

2006 წლის 27 დეკემბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათიდან დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი სარეგისტრაციო N56.02.21.0--) უძრავი ქონების, 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს სახელმწიფო საკუთრებას, სადაც რეგისტრირებული სასოფლო სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება N262 20.01.1997წ, რომლის თანახმად მოსარგებლეს წარმოდგენს მ----ბ მ-----ლი.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (27.12.2006წ მდგომარეობით) დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი სარეგისტრაციო N56.02.21.0--) უძრავი ქონების, 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს სახელმწიფო საკუთრებას, სადაც რეგისტრირებული სასოფლო სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება N262 20.01.1997წ, რომლის თანახმად მოსარგებლეს წარმოდგენს მ----ბ მ-----ლი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმიდან N169 დგინდება, რომ მ----ბ მ----- შეიძინა მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით N56.02.21.0--, რომელიც მდებარეობს სოფელ ვა-----ი „აღ-----ი“ ფართობით 10 ჰა, გამოსასყიდი თანხა შეადგენს 2200 ლარს.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (29.12.2006წ მდგომარეობით) დგინდება რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი სარეგისტრაციო N56.02.21.0--) უძრავი

ქონების, 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს მ----ბ მ-----ლი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169 (29.12.2006წ)

2006 წლის 29 დეკემბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათიდან დგინდება რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი სარეგისტრაციო N56.02.21.0--) უძრავი ქონების, 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს მ----ბ მ-----ლი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169 (29.12.2006წ)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

_1997 წლის 20 იანვრის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება N262 (ს.ფ.227-235)

-2006 წლის 27 დეკემბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ.220-221)

-საკადასტრო რუკა (ს.ფ. 222)

-ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (27.12.2006წ მდგომარეობით) (ს.ფ.225-226)

-ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (29.12.2006წ მდგომარეობით) (ს.ფ. 243-244)

-2006 წლის 29 დეკემბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი (ს.ფ. 245-246)

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169 (ს.ფ.248)

3.1.6 2012 წლის 20 ნოემბერს მ----ბ მ----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 ნოემბრის N8920121-----03 გადაწყვეტილებით მ----- მოთხოვნა სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების თაობაზე დაკმაყოფილდა.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება რომ უძრავი ქონება მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება,

ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი), დაზუსტებული ფართობი: 10000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:56.02.21.0--, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169, საკადასტრო კოდზე:56.02.44.0-- წარმოადგენს მ----- საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- _2012 წლის 20 ნოემბრის განცხადება (ს.ფ.163)
- _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 ნოემბრის N8920121-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ.168)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (საკადასტრო კოდზე:56.02.44.0--)(ს.ფ.169-170)
- საკადასტრო გეგმა (ს.ფ.171)

3.1.7 დადგენილებით სისხლის სამართლის საქმეზე N034090054 წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ დგინდება რომ 2009 წლის 03 თებერვალს რო----ნ-----ლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლების ფაქტზე დაწყებული გამოძიება შეწყდა სისხლის სამართლის კანონით გათვალისწინებული ქმედების არ არსებობის გამო, ასევე გაუქმდა რო----დ ნ-----ლის დაზარალებულად ცნობის შესახებ დადგენილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დადგენილებით სისხლის სამართლის საქმეზე N034090054 წინასწარი გამოძიების შეწყვეტის შესახებ (ს.ფ 290-292)

3.1.8 მოწმეების ციხ-----ლის, გ---ა მ-----ლის, ჯოვ-----ლის და გი-----ის ჩვენებებიდან არ დადგინდა თუ სად მდებარეობს მოსარჩელე რო----დ ნ-----ლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მათ მიერ ასევე ვერ იქნა მითითებული მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მფლობელების შესახებ ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სხდომის ოქმი 27.09.2018წ
- სხდომის ოქმი 06.11.2018წ
- სხდომის ოქმი 04.09.2018წ

3.1.9 ამასთან დადგენილია რომ 2017 წლის 16 მარტს გარდაცვლილი მოსარჩელე მა-----ა ნ-----ლის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს რო----დ ნ-----ლი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ.406)
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ 431)
- სიღნაღის რაიონული სასამართლოს განჩინება მოსარჩელის უფლებამონაცვლედ ცნობის შესახებ (ს.ფ.434-437)

3.1.10. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილით სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინაწარ დადგენილი ძალა. მე-2 ნაწილის თანხმად, 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.

3.1.11. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით მოსარჩელე მხარემ ვერ დაასაბუთა სარჩელის საფუძვლიანობა, ხოლო საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით კი დადგინდა, რომ 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N315 აქტით რო---დ ნ-----ლი სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი ფლობს 1,25 ჰა მიწას, 3 ნაკვეთად. მე-3 ნაკვეთი მდებარეობს „წყ-----ან“ სირგძე 335 მეტრი სიგანე 25.5 მეტრი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით გზა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ჯ---- ბა-----ლი, დასავლეთით მ----- ნ-----ლი. ასევე 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N265 აქტით დგინდება, რომ მა-----ა ნ-----ლი სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი ფლობს 1,14 ჰა მიწას, 5 ნაკვეთად. მე-5 ნაკვეთი მდებარეობს „წყ-----ან“ სირგძე 335 მეტრი სიგანე 21 მეტრი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით გზა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება რ----- ნ-----ლი, დასავლეთით ლ--- ყ-----ლი. მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ხოლო მის მიერ საჯარო რეესტრში

წარდგენილი და სასამართლოში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზები აშკარად ცდება საკუთრების დამდგენ დოკუმენტებში მიღება-ჩაბარების N265 აქტში და მიღება-ჩაბარების N315 აქტში ასახულ რეალურ სურათს კერძოდ მათ მიერ წარმოდგენილ აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის სიგრძე არის 911.76 მეტრი, რაც აშკარად არ ემთხვევა მიღება ჩაბარების აქტებში მითითებულ მიწის ნაკვეთის სიგრძეებს, რომელიც არის 335 მეტრი. ასევე არ ემთხვევა მიღება ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტების შესახებ ინფორმაციას.

შესაბამის საქმეზე წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ აზომვით ნახაზსა (ს.ფ 36) და 1999 წლის 26 ოქტომბრის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათზე თანდართულ მიწის ნაკვეთს (ს.ფ.345) შორის იდენტურობა. ამასთან სასამართლო ადგენს, რომ სააღრიცხვო ბარათზე თანდართული მიწის ნაკვეთის კომფიგურაცია (ტომი 1 ს.ფ 345) და რო---დ ნ-----ლის მიერ სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის კომფიგურაცია შეუსაბამოა (ს.ფ36).

2006 წლის 27 დეკემბრის მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათიდან დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი სარეგისტრაციო N56.02.21.0--) უძრავი ქონების, 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი წარმოდგენდა თავდაპირველად სახელმწიფო საკუთრებას, სადაც რეგისტრირებულ-- სასოფლო სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება N262 20.01.1997წ, რომლის თანახმად მოსარგებლეს წარმოდგენდა მ----ბ მ-----ლი. თავის მხრივ მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია სახელმწიფო სახელზე ქონების რეგისტრაცია და არც იჯარის ხელშეკრულება N262, რომელიც საფუძვლად დაედო ქონების პრივატიზაციას.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილ--, რომ 2006 წლის 29 დეკემბერს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169-ით მ----ბ მ-----ლმა საიჯარო ხელშეკრულება N1697/01 საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება სოფელ. ვა-----ი ალ-----ი კვ.21 ნაკვ. 0-- სარეგისტრაციო N56/02/21/0-- ფართობი 10 ჰა. საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დგინდება ფაქტი იმისა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169-ით და მ----ბ მ-----ლის სახელზე გაცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტებით, რომლითაც უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 56.02.44.0-- დარეგისტრირდა მ----ბ მ-----ლის სახელზე შეიღახა მოსარჩელე რო---დ ნ-----ლის საკუთრების უფლება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება N4-ით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“, **„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია საქართველოს 07/21/2010 N 3512 კანონით).**

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1 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“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური 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 შედეგი.

სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 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, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულება.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 07/21/2010 N 3512 კანონით) მე-2 მუხლის თანახმად აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. 2. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა.

6.2 შესაბამისად საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული კანონის მოქმედების პერიოდში 2006 წლის 29 დეკემბერს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი

N169-ით მ----ბ მ-----ლმა საიჯარო ხელშეკრულება N1697/01 საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება სოფელ. ვა-----ი ალ-----ი კვ.21 ნაკვ. 0-- სარეგისტრაციო N56/02/21/0-- ფართობი 10 ჰა.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმ---ციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული

ასლების საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი იძლევა სარეგისტრაციო დოკუმენტის განმარტებას, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლი განსაზღვრავს უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებით პირობებს. კერძოდ, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

6.4 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

6.5 „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესი“ არეგულირებს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრასა და გამიჯვნასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს.

ამავე წესის მე-7 მუხლის თანახმად სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში

სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.6. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

6.7. ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

6.8 საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება N 4 დამტკიცდა ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ, რომელიცა განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე მე-14 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული. 22-ე მუხლის თანახმად კი როდესაც ხდება საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართის დაზუსტება, ხოლო უძრავი ნივთი, დატვირთულია სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით, რეგისტრირებული სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლება გადადის მთელ დაზუსტებულ ფართზე. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც დაზუსტების შედეგად ფართი მცირდება. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული შესაბამისი უფლების მქონე პირის

თანხმობის შემთხვევაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

6.9 მოცემულ შემთხვევაში, ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ვა-----ი, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი), დაზუსტებული ფართობი: 10000.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 56.02.21.0--, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169, საკადასტრო კოდზე: 56.02.44.0-- წარმოდგენს მ----- საკუთრებას. ასევე დადგენილ-- რომ 2006 წლის 29 დეკემბერს მ----ბ მ----- შეიძინა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით N56.02.21.0--, რომელიც მდებარეობს სოფელ ვა-----ი „აღ-----ი“ ფართობით 10 ჰა, გამოსასყიდი თანხა შეადგენს 2200 ლარს. ხოლო მის შეძენამდე, 1997 წელს მ----ბ მამ----- აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში გადაეცა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე 10 წლის ვადით. **„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი** შესაბამისად კანონის მოქმედების პერიოდში 2006 წლის 29 დეკემბერს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169-ით მ----ბ მ-----ლმა საიჯარო ხელშეკრულება N1697/01 საფუძველზე შეიძინა უძრავი ქონება სოფელ. ვა-----ი აღ-----ი კვ.21 ნაკვ. 0-- სარეგისტრაციო N56/02/21/0-- ფართობი 10 ჰა.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით დგინდება, რომ 2016 წლის 18 მაისს, რო----დ ნ-----ლმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა სიღნაღის რაიონში სოფელ ვა-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 მაისის N882016-----8-03 გადაწყვეტილებით რო----დ ნ-----ლის და მა-----ა ნ-----ლი განცხადება დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსზღვრული ზედდების არსებობის გამო, კერძოდ თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 56.02.44.0--) საზღვრებში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 ივნისის N882016-----8-05

გადაწყვეტილებით რო---დ ნ-----ლის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით მოსარჩელე მხარემ ვერ დაასაბუთა სარჩელის საფუძვლიანობა, ხოლო საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით კი დადგინდა, რომ 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N315 აქტით რო---დ ნ-----ლი სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი ფლობს 1,25 ჰა მიწას, 3 ნაკვეთად. სადავო მე-3 ნაკვეთი მდებარეობს „წყ-----ან“ სირგძე 335 მეტრი სიგანე 25.5 მეტრი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გაზა, სამხრეთით გაზა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ჯ----ბა-----ლი, დასავლეთით მ-----ნ-----ლი. ასევე 1995 წლის 30 აგვისტოს მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების N265 აქტით დგინდება, რომ მა-----ა ნ-----ლი სიღნაღის რაიონი სოფელ ვა-----ი ფლობს 1,14 ჰა მიწას, 5 ნაკვეთად. სადავო მე-5 ნაკვეთი მდებარეობს „წყ-----ან“ სირგძე 335 მეტრი სიგანე 21 მეტრი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება გაზა, სამხრეთით გაზა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება რ-----ნ-----ლი, დასავლეთით ლ---ყ-----ლი. მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ხოლო მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი და სასამართლოში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზები აშკარად ცდება საკუთრების დამდგენ დოკუმენტებში მიღება-ჩაბარების N265 აქტში და მიღება-ჩაბარების N315 აქტში ასახულ რეალურ სურათს კერძოდ მათ მიერ წარმოდგენილ აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის სიგრძე არის 911.76 მეტრი, რაც აშკარად არ ემთხვევა მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებულ მიწის ნაკვეთის სიგრძეებს, რომელიც არის 335 მეტრი. ასევე არ ემთხვევა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მესაზღვრე სუბიექტების შესახებ ინფორმაციას.

შესაბამის საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ აზომვით ნახაზსა (ს.ფ 36) და საკუთრების დამდგენ მიღება-ჩაბარების N265 აქტში და მიღება-ჩაბარების N315 აქტში ასახული ინფორმაციას შორის იდენტურობა და მოცემული მიწის ნაკვეთის პარამეტრები აშკარად შეუსაბამოა.

ამრიგად საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დგინდება ფაქტი იმისა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სიღნაღის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N169-ით და მ----ბ მ-----ლის სახელზე გაცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტებით, რომლითაც უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 56.02.44.0-- დარეგისტრირდა მ----ბ მ-----ლის სახელზე არ

ილახება მოსარჩელე რო----დ ნ-----ლის საკუთრების უფლება.

შესაბამისად, როდესაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ განკარგა სადავო მიწის ნაკვეთი მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, ასევე სარეგისტრაციო სამსახურმა, როდესაც მიიღო სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები მიიღო კანონის დაცვით.

6.10 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

კანონმდებელი ადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმების კრიტერიუმებს, მათ შორის გამოყოფს ფორმალურ და მატერიალურ კანონიერებას. კერძოდ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ფორმალურად კანონიერია, როდესაც მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მოაწესრიგოს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულებისას დაცული იყო ადმინისტრაციული წარმოების სახე, მოცემულ შემთხვევაში - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით; დაცულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმა და რაც მნიშვნელოვანია აქტი არის დასაბუთებული, მასში უნდა აისახოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. რაც შეეხება ადმინისტრაციული აქტის მატერიალურ კანონიერებას, ის დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და არ ეწინააღმდეგებოდეს მოქმედ საკანონმდებლო აქტებს.

6.11 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე

ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

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

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო დაეყრდნო რა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ თავდაპირველად ქონების განკარგვა მოხდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის სრული დაცვით და კანონიერად განახორციელა იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზება მ----ბ მ-----ლზე, შესაბამისად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთ შეჯერების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს რო----დ ნ-----ლის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი საფუძველები, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის

შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 13.06.2016 წლის განჩინებით მოსარჩელების რო----დ ნაობაშვილის და მა-----ა ნ-----ლის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა უძრავი ქონების მდებარე სიღნაღი, სოფელი ვაჭირი, საკადასტრო კოდი: 56.02.44.0--, ნაკვეთის ტიპი საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დაზუსტებული ფართობი: 100000.00 კვ.მ გასხვისებისა და მისი იპოთეკით დატვირთვის რეგისტრაცია, შესაბამისად ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა გაუქმებულ უნდა იქნეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 13.06.2016 წლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-4, მე-12, 22, 25-ე, 32-ე მუხლის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 55-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით, "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. რო----დ ნ-----ლის და მა-----ა ნ-----ლის უფლებამონაცვლე რო----დ ნ-----ლის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ.
3. გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 13 ივნისის საქმე N3/78-16 გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (საკადასტრო კოდი: 56.02.44.0--).

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისი გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სიღნაღის რაიონული სასამართლოს (მდებარე ქ. სიღნაღი, ცოტნე დადიანის ქ.№15) მეშვეობით 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

**მოსამართლე
ბუგინიშვილი**

ვალერიან