



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

29 მარტი, 2019 წელი

ქ. ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდი---ი - მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - ა----- ა-----ი

წარმომადგენელი - მ----- გ-----ი

მოპასუხეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი---ე ა-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან

აღწერილობითი ნაწილი :

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 ნოემბრის N8-----07 გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 იანვრის N1---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს N8----- სარეგისტრაციო საქმეზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოც---ის გზით ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ

გარემოებებზე:

სოფელი ც--ის 1999-2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა---
— ა-----ის ძე ა-----ს უფიქსირდება:

1999 წლებში საკარმიდამო ფართობი სულ - 0,30 ჰა, სახნავ-სათიბი ფართობი საკუთრებაში - 0,50, ფაქტიურად დაკავებული საძოვარი - 0,22 ჰა;

2000 წელში დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული- 0,72 ჰა, სახნავი - 0,50 ჰა , სათიბი - 0,22;

2001 წელში დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,50 ჰა , სახნავი - 0,50 ჰა;

2002 წელში დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული- 0,50 ჰა, სახნავი- 0,50 ჰა,

2003 წელში დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგული - 0,50 ჰა , სახნავი - 0,50 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია);

2004 წელში სახნავი - 0,50 ჰა;

2005 წელში სახნავი - 0,50 ჰა;

2006 წელში სახნავი - 0,50 ჰა.

საჯარო რეესტრს მიაჩნია, რომ რადგანაც ა-----ის კომლის საკუთრებაში რეგისტრირებულია მიწები: 6----- - 2300 კვ.მ.; 6----- - 2400 კვ.მ.; 6----- - 300 კვ.მ., მას შესრულებული აქვს ზღვრული ნორმა 0,5 ჰა და მეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება არ აქვს.

რადგანაც 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 წლების საგადასახადო სიები განმცხადებელს უფიქსირდება დამატებით 0,22 ჰა სათიბი (ზოგან 0.50 ჰა-ც), მოთხოვნილი მიწა უნდა ჩაითვალოს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწად და დაექვემდებაროს საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

2. მოპასუხე პირების პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ სცნეს და მიუთითეს, რომ გარდა №8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთისა (2200 კვ.მ), დაინტერესებული პირის კომლის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული იყო შემდეგი უძრავი ნივთები: 1) საკადასტრო კოდი 6----- - 2300 კვ.მ, 2) საკადასტრო კოდი 6----- - 2400 კვ.მ და 3) საკადასტრო კოდი 6----- - 300 კვ.მ. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაც--ების თანახმად, 6----- (2300.00 კვ.მ), 6----- (2400.00 კვ.მ) და 6----- (300.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდებით ბ----- რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე უკვე რეგისტრირებულია დაინტერესებული პირის კომლის საკუთრების უფლება, რომელთა ფართობების ჯამი შეადგენს - 5 000 კვ.მ-ს. ს-----
----- 2016 წლის 27 ოქტომბრის №21-02-1/113602 წერილის

თანახმად, ა-----ი ა-----ის სახელზე, ბოლო მონაცემების მიხედვით, 2000-2006 წლებში ფიქსირდება 0.50 ჰა ფართი. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 16 ოქტომბრის №69/56499 საარქივო ცნობის მიხედვით, ბ-----რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, სოფელი ც--ის 1999-2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა-----ა-----ის ძე ა-----ს 1999 წელს უფიქსირდება საკარმიდამო ფართობი სულ - 0.30 ჰა, სახნავ - სათიბი ფართობი საკუთრებაში - 0.50 ჰა, ფაქტიურად დაკავებული საძოვარი - 0.22 ჰა, 2000 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.72 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, სათიბი 0.22 ჰა, 2001 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, 2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, 2003 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია), 2004 წელში სახნავი - 0.50 ჰა, 2005 წელში სახნავი - 0.50 ჰა, 2006 წელში სახნავი - 0.50 ჰა. ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის 2016 წლის 4 ნოემბრის №03/2560 წერილის თანახმად, ბ----- მუნიციპალიტეტში არ ინახება საკომლო წიგნები და მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიები.

ს----- 2016 წლის 27 ოქტომბრის №21-02-1/113602 წერილისა და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 16 ოქტომბრის №69/56499 საარქივო ცნობის თანახმად, ა-----ი ა-----ის სახელზე ბოლო მონაცემების მიხედვით, 2000-2006 წლებში ფიქსირდება 0.50 ჰა მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2010 წლის 15 იანვარს დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 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.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი 1 პროცენტზე მეტად აღემატება სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2018 წლის 25 მაისს ა-----ა-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბ----- მუნიციპალიტეტის ს. ც--ში

მდებარე 2200 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებაში ა----- ა-----მა ასევე განაცხადა თანხმობა დოკუმენტაცია გადაეგზავნოს აღიარების კომისიას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი, განცხადებები (იხ. ს.ფ.44-46).

3.2. 2018 წლის 31 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა ინფორმაცია ხ----- რეგიონული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან ა----- ა-----ის კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით.

ს----- 2016 წლის 27 ოქტომბრის №21-02-1/113602 წერილის თანახმად, ა-----ი ა-----ის სახელზე ბოლო მონაც--ების მიხედვით, 2000-2006 წლებში ფიქსირდება 0.50 ჰა ფართი.

2016 წლის 16 ოქტომბრის №69/56499 საარქივო ცნობის მიხედვით, ბ----- რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, სოფელი ც--ის 1999-2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ა-----ის ძე ა-----ს უფიქსირდება: 1999 წელში საკარმიდამო ფართობი სულ - 0.30 ჰა, სახნავ - სათიბი ფართობი საკუთრებაში - 0.50 ჰა, ფაქტიურად დაკავებული საძოვარი - 0.22 ჰა, 2000 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.72 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, სათიბი 0.22; 2001 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, 2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, 2003 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია), 2004 წელში სახნავი - 0.50 ჰა, 2005 წელში სახნავი - 0.50 ჰა, 2006 წელში სახნავი - 0.50 ჰა.

შესაბამისად, სარეგისტრაციო ფართს წარმოადგენდა 0,5 ჰა.

ამასთან, გარდა №8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთისა (2200 კვ.მ), დაინტერესებული პირის კომლის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული იყო შემდეგი უძრავი ნივთები: 1) საკადასტრო კოდი 6----- - 2300 კვ.მ, 2) საკადასტრო კოდი 6----- - 2400 კვ.მ და 3)

საკადასტრო კოდი 6----- - 300 კვ.მ.

დაინტერესებულ პირს, განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთის ფართობი 1%-ზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებულ ფართს და მოთხოვნის შემთხვევაში შესაძლებელი იქნებოდა დოკუმენტაციის გადაგზავნა ალიარების კომისიაში.

ასევე დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ფიქსირდება ზედდება 6-----
- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაც--ებთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №8-----03 გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ.48).

3.3. 2018 წლის 12 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა საკადასტრო მონაც--ების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად ა----- ა-----ის განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა ბ----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 12.11.2018წ. წერილი (იხ. ს.ფ.55).

3.4. 2018 წლის 12 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №8-----07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლის მიხედვით ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, აგრეთვე მოძიებული დოკუმენტაციითაც არ დადასტურდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2018 წლის 12 ნოემბრის №467800 მიმართვით გადაეგზავნა ბ----- მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას. დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2018 წლის 12 ნოემბერის №467800 წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №8-----07 გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ.12).

3.5. 2018 წლის 12 ნოემბრის ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----07 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (იხ. ს.ფ.82).

3.6. 2019 წლის 17 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2019 წლის 17 იანვრის N1---- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 13-18).

3.7. ს----- №21-02-1/113602 წერილის თანახმად, ა-----ი ა-----ი 1999 წელს ფიქსირდებოდა გადასახადის გადამხდელად 0,30 ჰა (საკ), 0.50 ჰა (სახ.სათ) მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 2000-2006 წლებში - 0,50 ჰა (სახ.) მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ს----- №21-02-1/113602 წერილი (იხ. ს.ფ. 21).

3.8. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის №69/56499 წერილის თანახმად, ბ----- რაიონის ტბის სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს სოფელ ც--ის 1986-2006 წლებით დათარიღებული საკომლო წიგნში, კომლში, რომლის უფროსია ოსიკო მელქის (ჩანაწერები ასე იკითხება) ასული ა-----ი, ირიცხება მისი შვილიშვილი, ა----- ა-----ის ძე ა-----ი.

კომლს პირად საკუთრებაში 1986-1988 წლების ჩანაწერებით ერიცხება 0,09 ჰა მიწის ფართობი, მონაც--ები საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული არ არის.

საკომლო წიგნში, გრაფაში: „დამატებითი ცნობები“ გაკეთებულია ჩანაწერი: „რ-----ასე იკითხება) საუწყებო ბინა“.

ბ----- რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ სოფელ ც--ის 1999-2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ა-----ის ძე ა-----ს უფიქსირდება:

1999 წელში საკარმიდამო ფართობი სულ - 0,30 ჰა, სახნავ-სათიბი ფართობი საკუთრებაში - 0,50 , ფაქტიურად დაკავებული საძოვარი - 0,22

ჰა;

2000 წელში დაკავებული სას.სამ.სავარგული - 0,72 ჰა, სახნავი - 0,50 ჰა ,
სათიბი 0,22;

2001 წელში დაკავებული სას.სამ.სავარგული - 0,50 ჰა , სახნავი- 0,50 ჰა;

2002 წელში დაკავებული სას.სამ.სავარგული - 0,50 ჰა , სახნავი- 0,50 ჰა;

2003 წელში დაკავებული სას.სამ.სავარგული - 0,50 ჰა, სახნავი- 0,50 ჰა
(ჩანაწერი ჩასწორებულია);

2004 წელში სახნავი - 0,50 ჰა;

2005 წელში სახნავი - 0,50 ჰა;

2006 წელში სახნავი - 0,50 ჰა.

ბ----- რაიონის გამგეობის 1993 წლის 15 დეკემბრის №323
დადგენილებითა და 1998 წლის 16 დეკემბრის №174 დადგენილებით
დამტკიცებულ სოფელ ც--ის მიწის განაწილების სარეფორმო სიებში ა---
--- აბრამიშვილი არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ეროვნული არქივის №69/56499 წერილი (იხ. ს.ფ. 19-20).

3.9. 2019 წლის 29 მარტს ა----- ა-----ის წარმომადგენელმა მ----- გ-----
-----მა განცხადებით მიმართა ბ----- მუნიციპალიტეტის მიწაზე
საკუთრების აღიარების კომისიას, რომლითაც ითხოვა N8-----
სარეგისტრაციო საქმის საჯარო რეესტრში დაბრუნება, რადგან მიწა,
რომლის რეგისტრაციასაც ა----- ა-----ი ითხოვდა, არის
მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, შესაბამისად კომისიას არ
გააჩნია მისი საკუთრების აღიარებაზე კომპეტენცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2019 წლის 29 მარტის განცხადება (იხ. ს.ფ. 114).

3.10. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაც--ების თანახმად, 6-----
----- (2300,00 კვ.მ.), 6----- (2400,00 კვ.მ.) და 6-----0 (300 კვ.მ.)
საკადასტრო კოდებით ბ----- რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე მიწის
ნაკვეთებზე რეგისტრირებულია ა----- ა-----ის კომლის საკუთრების
უფლება, რომელთა ფართობების ჯამი შეადგენს 5 000 კვ.მ-ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2019 წლის 17 იანვრის N1---- გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 13-18).

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 ნოემბრის N8-----07 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 იანვრის N18484 გადაწყვეტილება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოც--ის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოც--ული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ **დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია)**, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 26 მაისს ა----- ა-----მა №8-----

სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბორჯომი ს. ც-ში მდებარე 2200 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის მიმდინარეობისას სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან მოძიებული ინფორმაციის თანახმად, სოფელი ც-ის 1999-2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ა-----ის ძე ა-----ს უფიქსირდება: 1999 წელში საკარმიდამო ფართობი სულ - 0.30 ჰა, სახნავ - სათიბი ფართობი საკუთრებაში - 0.50 ჰა, ფაქტიურად დაკავებული საძოვარი - 0.22 ჰა, 2000 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.72 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, სათიბი 0.22; 2001 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, 2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა, 2003 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.50 ჰა, სახნავი - 0.50 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია), 2004 წელში სახნავი - 0.50 ჰა, 2005 წელში სახნავი - 0.50 ჰა, 2006 წელში სახნავი - 0.50 ჰა.

ამავდროულად, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან მოძიებული ინფორმაციის თანახმად, ა-----ი ა-----ი 1999 წელს ფიქსირდებოდა გადასახადის გადამხდელად 0,30 ჰა (საკ), 0.50 ჰა (სახ.სათ) მიწის ნაკვეთზე, 2000-2006 წლებში - 0,50 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ა----- ა-----ს ბოლო მდგომარეობით (2006 წელი) ერიცხება 0,50 ჰა მიწის ფართობი. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაც-ებით ა----- ა-----ის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ნივთები 6----- (2300.00 კვ.მ), 6----- (2400.00 კვ.მ) და 6----- (300.00 კვ.მ), რომელთა ფართობი ჯამში შეადგენს- 5 000 კვ.მ-ს.

ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა საგადასახადო სიაში ასახული ბოლო მონაც-ი.

აღნიშნულ მსჯელობას სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე, რომლის მოსაზრებით ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული საგადასახადო სია არის მართლზომიერების დამდგენი ერთ-ერთი დოკუმენტი, რომელშიც ასახული ნებისმიერ წლების მონაც-ი ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობას და ყურადღება არ უნდა მიექცეს მხოლოდ ბოლო მონაც-ებს.

შესაბამისად, მოც-ული დავის სწორი გადაწყვეტისათვის უნდა განიმარტოს, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სიას მიიჩნევს კანონმდებელი

მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტად საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების ინსტრუმენტი და ამიტომ ის უნდა განიმარტოს მიზანმიმართულად. სასამართლომ უნდა გამოიყენოს განმარტების ისეთი წესები, რომლის მიხედვით კანონი უნდა იყოს განმარტებული კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში. ამდენად, კანონის განმარტებისას, დადგენილ უნდა იქნეს კანონმდებლის ნება და მიზანი, რაც მხოლოდ გრამატიკული განმარტებით ვერ მიიღწევა. სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონმდებლის განზრახვით, როგორც ნორმის განმარტების საშუალებით. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს - ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს არა ამოგლეჯილად, არამედ სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს - გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, მოც--ულ შემთხვევაში კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით. ნორმის, მისი ფაქტობრივი ელემენტებისა და სამართლებრივი შედეგის დაკონკრეტება ხორციელდება ნორმაში გამოყენებული ცნებების განმარტების გზით. ხსენებული განმარტების საშუალებით ხდება სამართლებრივი ნორმის ინტერპრეტაცია და მისი შინაარსის განსაზღვრა.

სასამართლო მიაქცევს ყურადღებას იმ გარემოებას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ **დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია).**

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით. აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). საგულისხმოა, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზთა გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც ბუნებრივია აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში. ამდენად, ბუნებრივია, რომ ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსამარტივო ნორმა განხილულ უნდა იქნეს სხვა ნორმებთან ერთობლიობაში, სისტემურად, არსებული სამართლებრივი რეალობის გათვალისწინებით.

ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა მასზე, რომ ვინაიდან კანონში არ არის პირდაპირი მითითება, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სია წარმოადგენს მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, დასაშვებია ნებისმიერ წელს შედგენილი სიით ხელმძღვანელობა, თუნდაც მომდევნო წლებში აღნიშნულ სიაში არსებითი ხასიათის ცვლილებები იყოს შეტანილი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მსგავსი მსჯელობა არ შეესაბამება კანონის მიზანს და ეწინააღმდეგება კანონმდებლის ნებას, რადგან აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის ერთ-ერთი სავალდებულო წინაპირობაა პირის მიწის გადასახადის გადამხდელთა მოქმედ სიაში დაფიქსირება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია

წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დანართი №1) მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ

არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოც--ის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოც--ის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოც--ა 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 მოც--ულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოც--ისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

განსახილველ შემთხვევაში 2018 წლის 12 ნოემბერს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----07 გადაწყვეტილება და განმცხადებელს განემარტა, რომ ვინაიდან მის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე

საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, აგრეთვე მოძიებული დოკუმენტაციითაც არ დადასტურდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2018 წლის 12 ნოემბრის №467800 მიმართვით გადაეგზავნა ბ----- მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2018 წლის 12 ნოემბერის №467800 წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

2018 წლის 12 ნოემბრის ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----07 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2019 წლის 17 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N1---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ № 8----- სარეგისტრაციო განცხადებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოთხოვნილი იყო ბ----- მუნიციპალიტეტში, სოფელ ც--ში მდებარე 2200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ს----- 2016 წლის 27 ოქტომბრის №21-02-1/113602 წერილისა და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 16 ოქტომბრის № 69/56499 საარქივო ცნობის თანახმად, ა-----ი ა-----ის სახელზე ბოლო მონაც--ების მიხედვით, 2000-2006 წლებში ფიქსირდება 0.50 ჰა მიწის ნაკვეთი. ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაც--ებით ა----- ა-----ის საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ნივთები 6----- (2300.00 კვ.მ), 6----- (2400.00 კვ.მ) და 6----- (300.00 კვ.მ), რომელთა ფართობი ჯამში შეადგენს- 5 000 კვ.მ-ს. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2010 წლის 15 იანვარს დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 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 ჰამდე 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. სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი 1 პროცენტზე მეტად აღემატებოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს.

სასამართლო მართებულად მიიჩნევს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში

გაკეთებულ შეფასებას, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი და მოძიებული საგადასახადო სიით არ დასტურდებოდა სარეგისტრაციო ობიექტზე - ბ----- მუნიციპალიტეტის სოფ. ც--ში მდებარე 2200 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე - ა----- ა-----ის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. არსებული დოკუმენტებით დასტურდება მხოლოდ 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, რაც უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ა----- ა-----ს უკვე რეგისტრირებული აქვს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 ნოემბრის N8-----07 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 იანვრის N1---- გადაწყვეტილება გამოც--ულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

ამასთან, მოსარჩელის მესამე სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დაკმაყოფილდება N8----- განცხადების მოთხოვნა, გამომდინარეობს პირველი და მეორე სასარჩელო მოთხოვნიდან, რომელიც არ დაკმაყოფილდა, რის გამოც არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

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

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

მოც--ულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 100 ლარი, რომელიც უნდა დარჩეს ბიუჯეტში, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10. მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ა----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაც--იდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა