



საქმე №3/3131-17

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

15 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი
სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი**

მოსარჩელე - ვ-----;

წარმომადგენელი - ი-----ი;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - ი-----ე;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2017 წლის 28 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება.

1.3. დაევალოს მოპასუხეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
გამოცემა, რომლითაც ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება
მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 6 სექტემბერს მან მიმართა საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის
ფარგლებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მართლზომიერ
მფლობელობაში არსებულ ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელის განმარტებით, მამამისმა - ქ-----მ 1963 წელს მუშაობა დაიწყო სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქ. სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო სადგურში და ცხოვრობდნენ ამავე ორგანიზაციის სასტუმროში 1966 წლამდე. 1966 წელს მამამისს მიეცა ამავე ორგანიზაციის მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებელ სახლში გამოთავისუფლებული ერთოთახიანი ბინა. 1--- წელს მას ამავე ორგანიზაციის პროფკავშირების გადაწყვეტილებით გადაეცა 1--- კვ.მ მიწის ნაკვეთი სარგებლობის უფლებით, ქ. თბილისის სამგორის რაიონის აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილების საფუძველზე. მოსარჩელე განმარტავს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დღემდე მის მფლობელობაშია. მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერების დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ ადგილკომის გადაწყვეტილება (N--ოქმი, პარაგრაფი 6; 20.04.1--- წ.), რომელიც საჯარო რეესტრმა არ გამოიყენა საკუთრების რეგისტრაციისთვის და 2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა უსაფუძვლოდ. შესაბამისად, მოსარჩელეს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიაჩნია უკანონოდ და ითხოვს მათ ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1960 წლის 27 აპრილის N3- სხდომის ოქმის N--- გადაწყვეტილების თანახმად, საქ. სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო სადგურის საცდელი მეურნეობის დირექციას ნება დაერთო დროებით სარგებლობაში თავის თანამშრომლებზე გასცეს (რომელთაც ს----- კაცზე) საბოსტნე მიწის ნაკვეთები თითოეულზე არა უმეტეს 1200 კვ.მ-სა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1960 წლის 27 აპრილის N3- სხდომის ოქმის N--- გადაწყვეტილება (სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის რუსთავის არქივის 2008 წლის 9 დეკემბრის N--- საარქივო ამონაწერი) (ს.ფ. 168, ტ. I);

3.1.2. გარდაბნის რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1966 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილებით, დიღმის/ს მანქანათა გამოცდის ზ----- სადგურის მუშა-მოსამსახურეთა საცხოვრებელ 4-სართულიანი სახლში მოქალაქე რ. გ. მ----- --- მიერ გამოთავისუფლებული ერთოთახიანი ბინა (ფართი 17 კვ.მ) გაფორმდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელ - მოქ. კ. ნ-----ზე, რომელიც ცხოვრობს სასტუმროში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

გარდაბნის რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1966 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილება (სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გარდაბნის არქივის 03.12.2008 წ. N---) საარქივო ცნობა; ორდერი N--- (ს.ფ. 16-17ტ. I);

3.1.3. ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილების (ოქმი N---) თანახმად, დროებით სარგებლობაში გამოეყოთ საბოსტნე მიწის ნაკვეთები თითოეულ თანამშრომელს 1--- კვ.მ. ა) დიღმის მერძევეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ფონდიდან: თბილისის მექანიკური მორწყვის სადგურის თანამშრომლებს ერთი ჰექტარი; ბ) დიღმის კვლევითი მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომლებს ამავე სადგურის მიწებიდან 4.65 ჰექტარი; გ) ვარკეთილის საბჭოთა მეურნეობის მუშა-მოსამსახურეებს ამავე მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ნაკვეთებიდან 12 ჰექტარი; დ) ლილოს მევენახეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწებიდან რაიაღმასკომის და სოფლის მეურნეობის ინსპექციის თანამშრომლებს 1,5 ჰექტარი; ე) ნორიო ლენინის სახელობის კოლმეურნეობის მიწებიდან რაიაღმასკომის განყოფილების თანამშრომლებს 2,55 ჰექტარი.

სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დიღმის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზ----- სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1--- წლის 25 ივლისს გაცემული N6--- ცნობის მიხედვით, ქ-----ს **ადგილკომის გადაწყვეტილებით (ოქმი N--; 20.04 1--- წ.)** სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1--- კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა-მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე. საფუძველი: ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილება (ოქმი N---).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დიღმის ს/ს სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის 1--- წლის 25 ივლისის N6--- ცნობა (ს.ფ.18, ტ. I);
ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილება (ს.ფ.

19, ტ. I);

3.1.4. გარდაბნის მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1971 წლის 20 ივლისის N-- ოქმის თანახმად, დიღომის მანქანათა ს----- საცხოვრებელ სახლში ერთოთახიანი 35 კვ.მ ფართი გამოეყო მათ თანამშრომელს - ქ-----ის 5-სულიან ოჯახს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

გარდაბნის მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1971 წლის 20 ივლისის N-- ოქმი საცხოვრებელი ბინების განაწილების შესახებ (გარდაბნის რაიონული სახელმწიფო არქივის 2006 წლის 31 მაისის N1-3 საარქივო ამონაწერი) (ს.ფ. 171, ტ. I);

3.1.5. ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის 1988 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N----- სარჩელი დაკმაყოფილდა და დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომ ქ----- არის ვ-----ს მამა. ქ-----ე გარდაიცვალა 1-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის 1988 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება (საქმე N----- (ს.ფ. 103-104, ტომი I);
დაბადების მოწმობა (ს.ფ. 119, ტ. I);
გარდაცვალების მოწმობა (ს.ფ. 121, ტ. I);

3.1.6. ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის დასახლების საბინაო საქსპლოატაციო უბანსა და მ----- შორის 1993 წლის 21 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, მ----- უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის დასახლების საბინაო საქსპლოატაციო უბნის კუთვნილი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ა----- . აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში გასასხვისებელი ბინა ერთი ოთახია, საცხოვრებელი ფართია 17 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

1993 წლის 21 მაისის ხელშეკრულება (ს.ფ. 201-202, ტ. I);

3.1.7. შპს „ს-----“ 2007 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოპასუხე მ----- შეგებებული საარბიტრაჟო პრეტენზია და მ----- ინდივიდუალურ მფლობელობად განისაზღვრა შპს „კ-----“-ის 2007 წლის 19 თებერვლის აზომვითი ნახაზის მიხედვით მის მფლობელობაში არსებული, დ----- 0,0--- ჰა მიწის ნაკვეთი და აღირიცხა მის სახელზე.

2007 წლის 9 მარტის შპს „ს-----“

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად არბიტრაჟმა დადგენილად მიიჩნია, რომ პრეტენდენტები და მოპასუხეები არიან ყოფილი მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომლები და მათი ოჯახის წევრები, რომელთაც, ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილებით (ოქმი N-- 3. 9), დილმის კვლევითი მანქანათა საგამოცდო სადგურის მიწებიდან გამოეყოთ 1---1--- კვ.მ მიწის ნაკვეთები დროებით სარგებლობაში, რაც შემდგომ მუდმივ სარგებლობაში გადაიზარდა.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მ----- ინდივიდუალურ მფლობელობად განისაზღვროს შპს „კ-----“-ის 19.02.07 წ. აზომვითი ნახაზის მიხედვით მის მფლობელობაში არსებული, ა----- კმ-ზე მდებარე 0,0--- ჰა მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

შპს „ს-----“ 09.03.2007.წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 196-198, ტ. I);
13.08.2009 წ. განცხადება (ს.ფ. 191, ტ. I);

3.1.8. რ----- მ----- 2008 წლის 4 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების მიხედვით, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ მისი კუთვნილი ერთოთახიანი ბინა და მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მიღებული ჰქონდა საქართველოს სახელმწიფო მანქანათა საგამოცდო სადგურის მიერ საკუთარ თანამშრომლებზე განაწილების შედეგად, მისამართზე: დილომი, ა-----
----- (ყოფილი მისამართი: ს-----
-----, 1966 წელს მიჰყიდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელს - ნ----- ძეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

რ----- მ----- 2008 წლის 4 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (ს.ფ. 242, ტ. I);

3.1.9. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- კმ, ე.წ. „-----ს დასახლება, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი: 7-- კვ.მ, საკუთრების უფლებით **2009 წლის 8 ოქტომბრიდან** აღირიცხა მ----- სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- კმ, ე.წ. „-----ს დასახლება, ს.კ. 0----- დაზუსტებული ფართობი: 4-- კვ.მ, საკუთრების უფლებით **2009 წლის 8 ოქტომბრიდან** აღირიცხა მ-----

სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- კმ, ე.წ. ,-----ს დასახლება, ს.კ. 0----- დაზუსტებული ფართობი: 2-- კვ.მ, საკუთრების უფლებით **2009 წლის 8 ოქტომბრიდან** აღირიცხა მ----- სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 08.10.2009 წ. (ს.ფ. 209, ტ. I);

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 21.12.2011 წ. (ს.ფ. 211, ტ. I);

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, 12.12.2011 წ. (ს.ფ. 213, ტ. I);

3.1.10. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- კმ, ე.წ. ,-----ს დასახლება, ს.კ. 0----- დაზუსტებული ფართობი: 2-- კვ.მ, საკუთრების უფლებით **2011 წლის 29 დეკემბრიდან** აღირიცხა ვ----- სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 10.07.20-- წ. (ს.ფ. 215-216, ტ. I);

3.1.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N--- -- წერილით ვ-----ს ეცნობა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი (მდებარე: თ----- კორპუსის მიმდებარედ, ფართობი 1--- კვ.მ), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, მ----- რაიონის დიღმის სასწავლო-საცდელი მეურნეობის 1987 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენდა სახნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06. 2016 წ. N----- წერილი (ს.ფ. 105, ტ. I);

3.1.12. ვ----- ნოტარიულად დამოწმებული 2016 წლის 22 აგვისტოს განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ქ----- (ვ-----) ნ----- მ----- ძე და მისი მეუღლე თებრო ჯალმაიძე ანდრიას ასული 1--- წლიდან ფაქტობრივად უვლიდნენ და განაგებდნენ უძრავ ქონებას ფართით 1--- კვ.მ, მისამართზე: ქ. თბილისი, ა-----ის მიმდებარედ (ახალი მისამართი: ქ. თბილისი, მ-----ის მიმდებარედ). ხოლო მათი

გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს დღემდე უვლის და ფლობს მათი შვილი - ვ-----. განმცხადებლები თანახმა არიან, რომ ვ-----მ კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს აღნიშნული ქონების საკუთარ სახელზე გაფორმება/რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ვ----- ნოტარიულად დამოწმებული 2016 წლის 22 აგვისტოს განცხადება (ს.ფ. 20, ტ. I);

3.1.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში მ-----ის მიერ 2016 წლის 31 აგვისტოს წარდგენილ იქნა N----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია დიღმის სასწავლო-საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ნივთის (ს.კ. 0-----) მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებული პირის განცხადებას თან ერთვის უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2016 წლის 6 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N-----03 (06.09.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლება ან/და მართლობიერი მფლობელობა ვერ დგინდებოდა, რისთვისაც 2016 წლის 6 სექტემბერს მ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან N2----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია.

N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ 2016 წლის 10 სექტემბერს დამატებით იქნა წარდგენილი პირადი განცხადება და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, განცხადებაში დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა, რომ მოითხოვდა საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას, კერძოდ 1500 კვ.მ-ის ნაცვლად, 1--- კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას. მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრული იყო მყარი მიჯნით და 15%-ით არ აღემატებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ფართობს.

2016 წლის 14 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N-----06 (1--09.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ 2016 წლის 14 სექტემბერს სსიპ - აღსრულების ეროვნულ ბიუროში, ფაქტების კონსტატაციის მიზნით, გაგზავნილ იქნა N----- წერილი. აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღების შემდეგ,

2016 წლის 3 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N8----- (03.10.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 1--- კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----).

2016 წლის 3 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ-----ის მოთხოვნა და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა 1--- კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ. 0-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 სექტემბრის N----- წერილი (ს.ფ. 140, ტ. I);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 155-163, ტ. I);

3.1.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, იმ საფუძლით, რომ 2-- კვ.მ. ნაწილში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი არ არის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა, მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით N----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N----- გადაწყვეტილებ. (ს.ფ. 275-283, ტ. I);

3.1.15. 2016 წლის 6 სექტემბერს ვ-----მ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თ-----ის მიმდებარედ. განმცხადებელმა

სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: ვ----- ნოტარიულად დამოწმებული 2016 წლის 22 აგვისტოს განცხადება, გარდაბნის რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1996 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილება (ოქმი N-----) ქ. თბილისის სამგორის რაიონის

მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილება, (ოქმი N-- &-), თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილება (საქმე N-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის წერილი, ორთოფოტო, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ელ ვერსიით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

06.09.16 წ. განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 13, ტ. I);

შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 95, ტ. I);

06.09.16 წ. განცხადება (ს.ფ. 96-97, ტ. I);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.02.17 წლის გადაწყვეტილება N---- (ს.ფ. 21-25, ტ. I);

3.1.16. 2016 წლის 9 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა 8----- განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ.

2016 წლის 9 სექტემბერს ვ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დისკი და სიტუაციური ნახაზი, ხოლო 2016 წლის 12 სექტემბერს ვ----- წარმომადგენელმა დამატებით წარადგინა ვ----- დაბადების მოწმობის ასლი, ქ-----ის დაბადების მოწმობა, გარდაცვალების მოწმობისა და ქორწინების მოწმობის ასლები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.09.2016 წლის N8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 110, ტ. I);

შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 117, ტ. I);

3.1.17. 2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N---- -- წერილით მიმართა მ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობას, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივის დ----- რეგიონულ არქივს, სსიპ შემოსავლების სამსახურს და ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება ქ. თბილისი, ა----- დასახლებაში ქ----- (ვ-----) მ----- ძე ნ----- ან ვ---- კ----- ძე ნ----- კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, 1992-2007 წლების მიხედვით.

2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----09

გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- წერილით მ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივის დ----- რეგიონულ არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია და შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხისა და 8----- განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ. ამასთან, განმცხადებელს განემარტა, რომ თავადაც შეეძლო დამატებით წარედგინა საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2016 წლის 03 ნოემბერს ვ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსია და ორთოფოტო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.09.2016 წ. N----- მიმართვა (ს.ფ. 137, ტ. I);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.09.2016 წ. გადაწყვეტილება (ს.ფ. 136, ტ. I);

შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 147, ტ. I);

1.1.18. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის N8-----16 გადაწყვეტილებით, ვ-----ს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმება მ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის N8-----16 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 151-152, ტ. I);

1.1.19. მ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 7 ოქტომბრის N---- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ საგადახადო სამსახურის მიერ მ----- მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემულ დილმის სასწავლო-საცდელი მეურნეობის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ქ----- (კ-----) მ----- ძე ნ----- და ვ--- კ-----ს ძე ნ----- არ ირიცხებიან.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 13 ოქტომბრის N2-----

წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ თბილისი, დ----- მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2002 წ. სიებში ქ----- (კ-----) მ----- ძე ნ----- და ვ----- ს ძე ნ----- არ ფიქსირდებიან.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 6 ნოემბრის N3----- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის ა----- დასახლების 1992-2007 წწ. საკომლო წიგნები მიწის ნაკვეთების განაწილების (სარეფორმო), გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები, სარეგისტრაციო მოწმობები დ----- -- რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობის 07.10. 2016 წ. N---- წერილი (ს.ფ. 143, ტ. I);
- სსიპ შემოსავლების სამსახურის 13.10.2016 წ. N2----- წერილი (ს.ფ. 144, ტ. I);
- სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 06.11.2016წ. N3----- წერილი (ს.ფ. 154, ტ. I);

3.1.20. ვ----- მ-----ს 2016 წლის 1 დეკემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების მიხედვით, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ 7-- კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----), რომელიც ამჟამად გაყოფილია ორ ნაკვეთად (ს.კ. 0----- კვ.მ) მესაკუთრე ვ----- და (ს.კ. 0----- კვ.მ) მესაკუთრე მ----- ნ-----, 1966 წლამდე ეკუთვნოდა საქ. სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომელს - რ----- ს. 1966 წლის 4 აპრილს რ-----მა მის საკუთრებაში არსებული ერთოთახიანი ბინა და ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელს - ქ----- (კ-----) მ----- ძე ნ-----ს, რის შემდეგაც ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა და უვლიდა ჯერ ქ----- (კ-----) მ----- ძე ნ----- მეუღლესა და შვილებთან ერთად, ხოლო მშობლების გარდაცვალების შემდეგ დღემდე, მათი შვილები. განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ქ----- (კ-----) მ----- ძე ნ----- 1-- წლიდან ფლობდა და უვლიდა მეუღლესა და შვილებთან ერთად მიწის ნაკვეთს ს.კ. 01.7--1--0--.781, რომელიც მდებარეობს მანქანათა საგამოცდო სადგურს მუშა-მოსამსახურეთა ოთხსართულიანი კორპუსის წითელი ხაზების მიმდებარედ, ყოფილი სარწყავი არხის გასწვრივ. ხოლო მშობლების გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობენ და უვლიან მათი შვილები: ვ----- და მ----- ნ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ვ----- მ----- 2016 წლის 1 დეკემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები (ს.ფ. 174-179, ტ. I);

3.1.21. 2016 წლის 14 ნოემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ

მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----18 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა. ამასთან მხარეს განემარტა, რომ თუ სურდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, საჭირო იყო დაინტერესებულ პირს წარედგინა თანხმობა სარეგისტრაციო განაცხადისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის ქ. თბილისის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით, რისთვისაც დამატებით წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რადგან წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა გადაფარვა 0-----. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.11.16 წლის გადაწყვეტილება; (ს.ფ.165, ტ. I);

3.1.22. 2016 წლის 01 დეკემბერს ვ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1960 წლის 27 აპრილის N--- გადაწყვეტილება (ასლი) (ოქმი N 3-----), სია შესრულებული არასახელმწიფო ენაზე, გარდაბნის მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1971 წლის 20 ივლისის ოქმი (N-- &--) საცხოვრებელი ბინების განაწილების შესახებ, ხოლო 2016 წლის 2 დეკემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა ვ--- მ-----ს სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებები.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ძალაში რჩებოდა 2016 წლის 14 ნოემბრის მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.02.17 წლის N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 21-25, ტ. I);

3.1.23. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილებით ვ----- 06.09.2016 წ. განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმის გამო, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების

საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილება. (ს.ფ. 37, ტ. I);

3.1.24. 2017 წლის 27 იანვარს ვ-----მ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მან გაასაჩივრა სიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ვ----- 27.01. 2017 წ. ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 181-182, ტ. I);

3.1.25. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ვ-----ს 2017 წლის 27 იანვრის N3----- - ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.02.2017 წლის N----- გადაწყვეტილება. (ს.ფ. 21-25, ტ. I);

3.1.26. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 11 იანვრის N----- წერილით ვ-----ს ეცნობა, რომ დიდიმის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზ----- - სადგურის ადგილკომის დოკუმენტები (მათ შორის სხდომის ოქმები, გადაწყვეტილებები, გაცემული ცნობები და სხვა დოკუმენტები) საქართველოს ეროვნულ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 11 იანვრის N----- წერილი. (ს.ფ. 30, ტ. II);

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს ვ----- - სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის 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.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის ნორმებთან.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის-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 ნუმერაციის 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 6 სექტემბერს ვ-----
-----მ N8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების
რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თ-----
-----ის მიმდებარედ. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას
დაურთო: ვ-----

ნოტარიულად დამოწმებული 2016 წლის 22 აგვისტოს განცხადება, გარდაბნის

რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1996 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილება (ოქმი N-----) ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილება, (ოქმი N-- &-), თბილისის საბურთალოს რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილება (საქმე N-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის წერილი, ორთოფოტო, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ კერსიით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის 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; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა

საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

დადგენილია, რომ 2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს N----- წერილით მ----- მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივის დ----- რეგიონულ არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია და შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხისა და 8----- განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ. ამასთან, განმცხადებელს გენემარტა, რომ თავადაც შეეძლო დამატებით წარედგინა საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2016 წლის 03 ნოემბერს ვ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსია და ორთოფოტო.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის N8-----16 გადაწყვეტილებით ვ-----ს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმება მ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 14 ნოემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----18 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა. ამასთან მხარეს განემარტა, რომ თუ სურდა სარეგისტრაციოდ წარედგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, საჭირო იყო დაინტერესებულ პირს

წარედგინა თანხმობა სარეგისტრაციო განაცხადისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის ქ. თბილისის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით, რისთვისაც დამატებით წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რადგან წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა გადაფარვა 0-----. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

2016 წლის 01 დეკემბერს ვ-----მ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1960 წლის 27 აპრილის N--- გადაწყვეტილება (ასლი) (ოქმი N 3-----), სია შესრულებული არასახელმწიფო ენაზე, გარდაბნის მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1971 წლის 20 ივლისის ოქმი (N-- &--) საცხოვრებელი ბინების განაწილების შესახებ, ხოლო 2016 წლის 2 დეკემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა ვ--- მ-----ს საწარმოო წესით დამოწმებული განცხადებები.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ძალაში რჩებოდა 2016 წლის 14 ნოემბრის მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილებით ვ----- 06.09.2016 წ. განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმის გამო, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

ამასთან, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე 2-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში (რომლითაც ფიქსირდება ვ----- მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება) იმ საფუძლით, რომ 2-- კვ.მ. ნაწილში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი არ არის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა, მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით N----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე უფლებათა როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო ასევე მოიხმობს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმადაც, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, 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, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის

ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, **სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.**

სასამართლო მიუთითებს, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

6.6. სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის 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, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის

საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) **საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.**

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ ბრძანებულებაში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტების ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „**სხვა დოკუმენტით**“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ ქ. თბილისის სამგორის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N--- გადაწყვეტილებაზე (ოქმი N---), რომლის თანახმად, დროებით სარგებლობაში გამოეყოთ საბოსტნე მიწის ნაკვეთები თითოეულ თანამშრომელს 1--- კვ.მ. ა) დიღმის მერძეუკობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ფონდიდან: თბილისის მექანიკური მორწყვის სადგურის თანამშრომლებს ერთი ჰექტარი; ბ) დიღმის კვლევიტი მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომლებს ამავე სადგურის მიწებიდან 4.65 ჰექტარი; გ) ვარკეთილის საბჭოთა მეურნეობის მუშა-მოსამსახურეებს ამავე მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ნაკვეთებიდან 12 ჰექტარი; დ) ლილოს მევენახეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწებიდან რაილმასკომის და სოფლის მეურნეობის ინსპექციის თანამშრომლებს 1,5 ჰექტარი; ე) ნორიო ლენინის სახელობის კოლმეურნეობის მიწებიდან რაილმასკომის განყოფილების თანამშრომლებს 2,55 ჰექტარი. აღნიშნულის გადაწყვეტილების საფუძველზე **ადგილკომის გადაწყვეტილებით (ოქმი N--; 20.04 1--- წ.)** სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დიღმის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზ----- სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1--- წლის 25 ივლისს გაცემული იქნა N6--- ცნობა, რომლის თანახმად ქ-----ს სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1--- კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა-მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე. საქმეში წარმოდგენილი მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების თანახმად განმცხადებლები ადასტურებდნენ განმცხადებლის მიერ სადავო მიწის ფლობის ფაქტს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი

საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოს მიერ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და სათანადოდ არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზ----- მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დილმის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზ----- სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1--- წლის 25 ივლისს გაცემული №6--- ცნობა, რომლის თანახმად, ადგილკომის გადაწყვეტილებით (ოქმი N--; 20.04 1--- წ.) ქ-----ს სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1--- კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა-მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც განმცხადებლები ადასტურებდნენ განმცხადებლის მიერ სადავო მიწის ფლობის ფაქტს. ასევე, არ გამოკვლეულა და სათანადო შეფასება არ მისცემია იმ გარემოებას, მოსარჩელის ძმის მ----- სახელზე, რეგისტრირებული უძრავი ქონება, (მდებარე ქ. თბილისი, დ----- კმ, ე.წ. ,-----ს დასახლება საფუძველი: შპს „ს-----“ 2007 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება), წარმოადგენს სხვა მიწის ნაკვეთს, ხოლო მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს სხვა უძრავ ქონებაზე, სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. დასახელებული ფაქტობრივ გარემოებები კი საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნივთზე უფლებების დადგენისათვის საჭიროა მისი არსებობა დასტურდებოდეს მისი წარმოშობის მომენტისათვის არსებული კანონდებლობის შესაბამისად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, სათანადოდ არ შეაფასა მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, უფრო მეტიც, ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმცხადებელს იმ გარემოების დოკუმენტურად დადასტურება მოსთხოვა, რაც მისი კვლევის საგანი უნდა ყოფილიყო, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით და მტკიცებულებათა ერთობლიობით შესაძლებელია სადავო საკითხის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანი გარემოებების დადგენა, მოპასუხის არგუმენტაცია, ვერ იქნება მიჩნეული რეგისტრაციის შეწყვეტის საკმარის საფუძლად.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, მის ტერიტორიულ ერთეულებთან ერთად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა

შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, **გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.**

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

სასამართლო მიუთითებს, 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, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 10 იანვრის №8- -----22** გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისა და ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები, სადავო საკითხი

გადაწყვიტოს მხოლოდ საქმის გარემოებებისა და არსებული მასალების სათანადო გამოკვლევის შედეგად. მოპასუხემ უნდა მისცეს შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და დაადგინოს, ეს მტკიცებულებები ხომ არ ქმნის მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა იმსჯელოს ის გარემოებაზე, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ხომ არ იკვეთება საჯარო (სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) ან კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

6.9. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 28 თებერვლის N----** გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მხარეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილშიც სარჩელი ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე

მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევი საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, არ გაუკეთებია სამართლებრივი შეფასება იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა მხარისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძველები.

6.10. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების ნაწილში, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სწორედ რეგისტრაციის საკითხის შესწავლას. აღნიშნული კი, ამ ეტაპზე გამორიცხავს სასამართლოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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

ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ამდენად, მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე - **ვ**----- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. **ვ**----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8-----22 გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩელე - ვ----- სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნანა ჭიჭილეიშვილი