



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 ივნისი, 2019 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - ირმა იაკობაძე

მოსარჩელე - სს „ჯ-----ა“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ა----- ი-----, მ----- ბ-----

მოპასუხე - ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ნ----- უ-----

მესამე პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი---- ა-----ი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - მ----- ბ-----ე

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

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის N0----- გადაწყვეტილება.

1.2. დაევალოს ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „ჯ-----ას“ სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის შესახებ.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2000 წლის 6 იანვარს სს „ჯ-----ა“-მ (ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა ბ-----ის რაიონის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ი“- ს მეურნეობის მიმდებარედ არსებული 35000 კვ.მ. მიწის ფართობი.

2016 წლის თებერვალში მოცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილი დარეგისტრირებული იქნა სახელმწიფოს სახელზე ს.კ. 6-----; ს.კ. 6----- და ს.კ. 6-----.

2017 წლის 17 სექტემბერს სს "ჯ-----ას" მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა მასალები, რომელიც შეეხება ბ-----ის რაიონის დაბა ბ-----ში (ნ-----ის ტერიტორია) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებულ ჩანაწერში ცვლილების განხორციელებას.

საჯარო რეესტრის მიერ 2017 წლის 24 აგვისტოს, ბ-----ის მუნიციპალიტეტს გაეგზავნა N3----- წერილი (მასალებთან ერთად), რომლითაც ეთხოვა მოეხდინა მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა, ვინაიდან აღნიშნული წერილი არ იქნა შესრულებული მუნიციპალიტეტის მიერ, 2018 წლის 04 ივლისს ხელახლა გაეგზავნა იგივე მოთხოვნით წერილი.

2019 წლის 14 თებერვალს საჯარო რეესტრს გაეგზავნა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის N0----- წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა სცილდება მუნიციპალიტეტისათვის მინიჭებულ უფლებამოსილებას.

2. მოპასუხის და მესამე პირების პოზიცია

2.1. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიამ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა, ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის N0----- წერილის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, არის დაუსაბუთებელი და საფუძველს მოკლებული. მოსარჩელე მხარე სარჩელში

მიუთითებს, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი უკანონოდ რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში. შესაბამისად, ეს არის ერთ-ერთი ის გარემოება, რის საფუძველზეც ვერ განახორციელა მოსარჩელე მხარემ მისთვის სასურველი ქმედებები მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაშიც, თუ კი ბათილად იქნება ცნობილი ბ-----ის მუნიციპალიტეტის 2019 წლის 14 თებერვლის NO----- წერილი, აღნიშნულით არანაირი სამართლებრივი შედეგი მხარეს არ ექნება. მოსარჩელე მხარის სამართლებრივი ინტერესი მდგომარეობს იმაში, რომ მოახდინოს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რისი ხელშემშლელი პირობებია, არა მუნიციპალიტეტის გასაჩივრებული წერილი, არამედ ზედდება ტყის მასივის კონტურთან და სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივლისის მომართვით გადმოგზავნილ დოკუმენტაციაში მითითებული მიწის ნაკვეთი, ფიქსირდება დაზუსტებული ფართობით. კანონი კი პირდაპირ მიუთითებს, რომ უფლებამოსილ პირს შეუძლია დაადგინოს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, და არა დაზუსტებულ ფართობზე.

2.2. მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნო.

მესამე პირის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა კი აღნიშნა, რომ როდესაც სს „ჯ-----ამ“ დაირეგისტრირა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 35000 კვ.მ. მიწის ფართი ს.კ. ნ-----, ანუ 2000 წელს, არ არსებობდა დაზუსტებული რეგისტრაცია, მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ხდებოდა მხოლოდ დაუზუსტებელი მონაცემებით. რაც შეეხება საადრიცხვო ბარათში არსებულ ჩანაწერს მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობით რეგისტრაციის შესახებ, განმარტა, რომ პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ აღნიშნულ რეგისტრაციაში რაიმე ცვლილება არ შესულა, შესაბამისად, სს „ჯ-----ას“ საკუთრება დღეისათვისაც დაუზუსტებელი მონაცემითაა რეგისტრირებული. ამასთან, კანონით იდენტურობის დადგენისათვის ერთადერთ პირობას არ წარმოადგენს მიწის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია, კანონი ასევე უშვებს შესაძლებლობას დადგინდეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან, თუ მიწის ფაქტობრივი მდებარეობა უტყუარად ვერ დგინდება.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2000 წლის 06 იანვრიდან სს „ჯ-----ას“ სახელზე საჯარო რეესტრში

საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 35000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კოდი 6-, სექტორი დაბა ბ-----ი კოდი 1-, კვარტალი N0-, ნაკვეთი N0--, მისამართი ნ-----ის მიმდებარედ. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს სსრ სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სახელმწიფო კომიტეტის 1984 წლის 7 მარტის ბრძანება N250, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს მიერ 1980 წ. 12 თებერვალს გაცემული N1-6 დადგენილება. პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ. ს.ფ.16).

3.2. 2016 წლის 04 თებერვალს ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ყოფილი ნ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 6452.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 6-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრება. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ბრძანება N1-----, დამოწმების თარიღი 01.02.2016წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 23-24).

3.3. 2016 წლის 12 თებერვალს ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ყოფილი ნ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 119.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 6-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრება. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ბრძანება N1-----, დამოწმების თარიღი 08.02.2016წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ.25-26).

3.4. 2016 წლის 12 თებერვალს ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ყოფილი ნ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე 7569.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 6-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრება. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ბრძანება N1-----, დამოწმების თარიღი 08.02.2016წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ.27-28).

3.5. სს „ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული 35000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი

მთლიანად მოიცავს სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთებს ს.კ. 6----- და ს.კ. 6-----, ხოლო ნაწილობრივ სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთს ს.კ. 6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ს-----“ დასკვნა (იხ. ს.ფ. 31-65).

3.6. 2017 წლის 24 აგვისტოს სს „ჯ-----ას“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია უძრავი ნივთზე, მისამართი: ბ-----ი დაბა ბ-----ი, ნ-----ის მიმდებარედ (ზონა: ბ-----ი, სექტორი: დაბა ბ-----ი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადების მიღების ბარათი (იხ. ს.ფ.29-30).

3.7. 2017 წლის 17 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N3----- წერილით მიმართა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, სადაც აღნიშნავს, რომ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილ იქნა სს „ჯ-----ას“ საარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით ბ-----ი დაბა ბ-----ში ნ-----ის მიმდებარე ტერიტორია. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა. შესაბამისად, ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გადაეგზავნა სს „ჯ-----ას“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 17 სექტემბრის N3----- მიმართვა (იხ. ს.ფ.66).

3.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივლისის N2946-2 წერილით ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას ეცნობა, რომ 2017 წლის 17 სექტემბრის ბ-----ის მუნიციპალიტეტში გადაგზავნილ N3----- წერილზე, რომელიც ეხებოდა ადგილმდებარეობის დადასტურებას სს „ჯ-----ას“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე ბ-----ის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბ-----ი, პასუხი მიღებული არ ყოფილა. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას დამატებით გაეგზავნა დოკუმენტაცია და ეთხოვა უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 4 ივლისის N2946-2 მიმართვა (იხ. ს.ფ.67).

3.9. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის N0----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 17.09.2017წ. N3----- და 04.07.2018წ. N2946-2 მიმართვებით გადაგზავნილ სს „ჯ-----ას“ განცხადებასთან დაკავშირებით ეცნობა რომ, პირველად გადაგზავნილ დოკუმენტაციაში მიწის ნაკვეთები მითითებულია სხვადასხვა საკადასტრო კოდით. ასევე სხვადასხვაა მიწის ნაკვეთის ფართობებიც, დოკუმენტაციაში ფიგურირებს 35000 კვ.მ.; 19608 კვ.მ.; 28844 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები. სიტუაციურ ნახაზზე მითითებულია, რომ ზედდებაა ტყის მასივის კონტურთან და რეგისტრირებულ მონაცემებთან 6-----; 6-----; 6----- და 6-----. აღნიშნული კოდებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. 04.07.2018წ. N2946-2 მიმართვით დამატებით გადაგზავნილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, სადაც მითითებულია მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესის და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილება მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით სცილდება მუნიციპალიტეტისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებას და მუნიციპალიტეტი მას ვერ დაადასტურებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის N0----- წერილი (იხ.სფ.75-76).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის 0----- გადაწყვეტილება და ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს სს „ჯ-----ას“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „ჯ-----ას“ უფლების დამდგენ დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთსა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხთან დაკავშირებით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს კანონის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის უარი დაადგინოს მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, ვინაიდან აღნიშნული სცილდება კანონით მუნიციპალიტეტისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებას. ამდენად, დავის გადასაწყვეტად უნდა დადგინდეს რა შემთხვევაში გააჩნია მუნიციპალიტეტს მიწის იდენტიფიკაციის დადგენის კომპეტენცია.

საქართველოს კანონის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის

საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების თანახმად მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას იყენებს ადმინისტრაციული წარმოებისათვის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებულ დოკუმენტების ფორმებს. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

აღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის უტყუარად დადგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის კომპეტენცია - დაადგინოს მიწის ნაკვეთის იდენტურობა - ვრცელდება როგორც საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე, ასევე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე.

დადგენილია, რომ 35000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი კოდი 6-, სექტორი დაბა ბ-----ი კოდი 6- 1-, კვარტალი N0-, ნაკვეთი N0--, მისამართი ნ-----ის მიმდებარედ, სს „ჯ-----ას“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია 2000 წლის 06 იანვრიდან. პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა სს „ჯ-----ას“ განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 17 სექტემბრის N3----- და 2018 წლის 04 ივლისის N2946-2 წერილებით მიმართა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენის თაობაზე.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ სს „ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ

ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.1999წ. №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა პირველად, სს „ჯ-----ას“ სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა (ანალოგიურ ნორმას შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.1 მუხლი), რაც ბუნებრივია ნიშნავს იმას, რომ 2000 წლის 06 იანვარს სს „ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით. ამასთან, პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ მასში რაიმე ცვლილება არ განხორციელებულა, ანუ მიწის ნაკვეთის მონაცემები დაზუსტებული არ ყოფილა.

მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის მიმართვით ბ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმ მოტივით, რომ დამატებით გადაგზავნილი ამონაწერით (ასეთი საქმეში არ მოიპოვება და პირველადი ამონაწერის გარდა საქმეში არის მხოლოდ სააღრიცხვო ბარათები) მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებულია დაზუსტებული, უარი განაცხადა იდენტურობის დადგენაზე, მაშინ როცა წარდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ რეგისტრაცია განხორციელებულია 2000 წლის 06 იანვარს (ე.ი. იმ პერიოდში როდესაც ჯერ კიდევ არ არსებობდა მიწის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია). ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ მიწის სააღრიცხვო ბარათს, სადაც მიწის ფართობი მითითებულია დაზუსტებული, თუმცა არ გამოიკვლია და არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ სააღრიცხვო ბარათშიც უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 2000 წლის 06 იანვარი და მას შემდეგ რეგისტრაციაში ცვლილება განხორციელებული არ ყოფილა.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე განაცხადა უარი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის

ნაკვეთი იდენტიურობის დადგენაზე, რომ სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება არ უწარმოებია, არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია საქმის გარემოებები, არც განცხადებაზე დართული და საჯარო რეესტრის მიერ გადაგზავნილი მასალები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის, იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნას შემოწმებული.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად: „თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი“.

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

ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო განმარტავს, რომ ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც სს „ჯ-----ას“ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტიფიკაციის დადგენაზე ეთქვა უარი, გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. ამასთან, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის 0----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაევალოს სს „ჯ-----ას“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „ჯ-----ას“ უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხთან დაკავშირებით.

7. საპროცესო ხარჯები

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

გამომდინარე აღნიშნულიდან, რადგან ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ამიტომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-1-, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 36--ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ჯ-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 14 თებერვლის 0----- გადაწყვეტილება.

1.2. მოპასუხე ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს სს „ჯ-----ას“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სს „ჯ-----ას“ უფლების დამდგენ დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთსა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხთან დაკავშირებით.

2. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას დაეკისროს მოსარჩელე სს „ჯ-----ას“ სასარგებლოდ 1-0 (ასი) ლარის გადახდა (მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ);

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 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