



საქმე № 140310018002424738

საქმე № 3/99-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 მაისი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო გერგაული

სხდომის მდივანი ნათია ბერიშვილი

მოსარჩელე: ც----- კ-----ი

წარმომადგენელი: მ----- გ-----ე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ი-----ი

მოპასუხე: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი: მ--- კ-----ი

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: გ----- ქ-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 12 ივნისის №06/12716 მიმართვის საფუძველზე გორის მუნიციპალიტეტ

ს.ქ----ში მდებარე 2648.00 მ2 მიწის ნაკვეთზე ს.კ 6-5-1-0--, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 13 ივნისის №882012268752-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის №882017948295-13 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.3. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №174915 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.4. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 მაისის №204165 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.5. ც----- კ-----ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში (2648.00 მ2 ფართის ნაწილში) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №06/12716 (დამოწმების თარიღი 12.06.2012წ) მიმართვის, ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

1.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ----ში მდებარე 2648.00 მიწის ფართზე ს.კ 6-5-1-0-- ც----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ც----- კ-----ი რეგისტრირებულია ქ. გორში, შ-----ს ქ. №85-ში, თუმცა ფაქტობრივად ცხოვრობს გორის მუნიციპალიტეტ, სოფელ ქ----ში. 1993 წელს, საქართველოს კანონის, „მიწის პრივეტიზების“ საფუძველზე, მას გორის რაიონის, სოფელ მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში, სოფელ ქ----ში გამოუყვეს 2648მ² სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (ს/კ 6-1-1-6--). მიწის ნაკვეთის ფართის გამოყოფის დღიდან, ც. კ-----ი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა, თუმცა მისი მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, ვერ შეძლო კანონით დადგენილ ვადებში საკუთარ სახელზე დარეგისტრირება. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების შემდეგ, ც. კ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2648მ² სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 6-1-1-6--) რეგისტრაციის თაობაზე, თუმცა 2018 წლის 06 მარტის №882017948295-13 გადაწყვეტილებით, მას უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით

გაასაჩივრა ც. კ-----მა, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №174915 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილებაც გაასაჩივრა ც.კ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა ისევ უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული გადაწყვეტილება და ყველა ის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც მიიღო ადმინისტრაციულმა ორგანომ არის უსაფუძვლო და უკანონო, რადგან იზღუდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რაც გარანტირებული და დაცულია, როგორც საქართველოს კონსტიტუციით, ისე საერთაშორისო ნორმებით. გარდა ამისა, ზემოთაღნიშნული აქტები ც.კ-----ისთვის ცნობილი გახდა, მხოლოდ თავისი განცხადების მიმართვის შემდგომ ეტაპებზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ც.კ-----ს უსაფუძვლოდ უთხრა უარი საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 12 ივნისის №06/12716 მიმართვის საფუძველზე გორის მუნიციპალიტეტ ს.ქ----ში მდებარე 2648.00 მ2 მიწის ნაკვეთზე ს.კ 6-5-1-0--, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 13 ივნისის №882012268752-03 გადაწყვეტილებით. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2017 წლის 19 აგვისტოს, გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის გამგებლის წარმომადგენლის მიერ გაიცა N556-ე ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ მოქალაქე ც----- კ-----ის სახელზე მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში არსებულ სისტემურ რუკებზე ს/კ 6-1-1-6---ით ირიცხება 2648 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მიწის განაწილების სიებიში, #6-1-1-6-- ნომრით მითითებულია ც----- ვ-----ის ძე კ-----ი მომიჯნავეებთან და მოსაზღვრეებთან ერთად. გარდა ამისა, მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებითა და საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით ირკვევა, რომ 1992 წლიდან ც.კ-----ი იხდის მიწის გადასახადებს, რაც დამატებით ადასტურებს, რომ იგი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მესაკუთრეა. სადავო მიწის ნაკვეთი, თითქმის 30 წელია არის ც.კ-----ის მფლობელობაში, სადაც მოსარჩელის მიერ გაშენებულია მრავალწლიანი ხეხილის ნარგავები. ამასთან, დღემდე არავის განუცხადებია პრეტენზია სადავო საკითხის შესახებ.

2. მოპასუხეებისა და მესამე პირის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და მესამე პირის - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმნენ სასარჩელო მოთხოვნას.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ დაეთანხმა არც ერთ სასარჩელო მოთხოვნას, ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

2012 წლის 13 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ N882012268752-03 გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს N06/12716 მომართვის (12.06.2012) საფუძველზე გორის რაიონში, სოფელ ქ----ში მდებარე 2648.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

მხარის მიერ სადაოდ ქცეული 882012268752-03 ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული და შესწავლილი საქმის მასალები ადმინისტრაციული წარმოების დროს, შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

N882012268752 განაცხადზე რეგისტრაცია განხორციელდა კანონით დადგენილი საფუძვლის შესაბამისად. ამდენად, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი საფუძველი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გასაჩივრებული რეგისტრაციის განხორციელებისათვის.

2017 წლის 9 ოქტომბერს ც-----კ-----მა №882017948295 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ. გორში, სოფელ ქ----ში მდებარე 2648 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, დაინტერესებულმა პირმა თანხმობა განაცხადა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ შესაბამისი შუამდგომლობით მიმართოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2017 წლის 22 აგვისტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით, № 344695 წერილით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივს (№882017742379 სარეგისტრაციო წარმოება).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 31 აგვისტოს №27/129875 წერილის მიხედვით, მ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ქ---ის 1986 - 2007 წლების საკომლო წიგნებში (მათ შორის კავშირგაწყვეტილ პირთა), 1992 - 2001 წლების მიწის განაწილების სიასა და 1996 - 2001 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ც-----კ-----ის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო სოფელ ქ---ის მიწის ნაკვეთების მიღება-

ჩაბარების აქტები არქივში დაცული არ იყო.

2018 წლის 06 მარტს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ № 882017948295-13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი არ იყო, ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით/დოკუმენტაციით არ დადასტურდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

ამავე გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს განემარტა, რომ გორის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 თებერვლის №14 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარებოდა.

მხარის მიერ სადაოდ ქცეული N882017948295-13 ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული და შესწავლილი საქმის მასალები ადმინისტრაციული წარმოების დროს, შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

„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 უფლება-მოვალეობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს სააგენტოს ფუნქციებს. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. „კ“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ცნებას, - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის, „კ-ლ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა - ეს 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 11 ივლისს.

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 „გ“ პუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი შეიძლება იყოს: 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, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთზე ც----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ არის აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკუთრების/სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, არც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით/დოკუმენტაციით არ დასტურდება სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება ან/და მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი.

„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 კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

მოცემულ შემთხვევაშიც, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული და დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ სარეგისტრაციო ნაკვეთი არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში, ამრიგად, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი თანხმობის საფუძველზე, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო მიემართა გორის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის, თუმცა 2018 წლის 16 თებერვლის №14 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარება

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით მოპასუხეს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

2018 წლის 10 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა №209514/17 ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882017948295-13 (06.03.2018) და რეგისტრაციის შესახებ №882012268752-03 (13.06.2012) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით.

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ მითითებულ გადაწყვეტილებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტით, „რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსის მე-13 თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამავე კოდექსის მე-6 თავით გათვალისწინებული დებულებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

მართალია, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. Nბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება“ (სუსგ 02.11.2017, Nბს-231-227(კ-15)).

საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს შემდეგს: „სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს სზაკ-ით განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს

გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება, სააგენტო განიხილავს რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებებზე ადმინისტრაციულ საჩივრებს. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში.

ამრიგად, პირველ რიგში ყურადღებას ვამახვილებთ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელშიც ცალსახადაა მითითებული, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარეც კი სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით.

სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება. უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, თავად უზენაესმა სასამართლომაც მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პრიმა მუხლი თავისი არსით დისკრეციული ხასიათისაა, ის სააგენტოს ანიჭებს არა ვალდებულებას, არამედ დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს უფლებამოსილებას, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება – კანონით დადგენილ ფარგლებში და მხოლოდ იმ მიზნისთვის, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. შესაბამისად, სააგენტოს გააჩნია დისკრეციული უფლებამოსილება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ის უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს, თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის და 185-ე მუხლის შესაბამისად, უარი უთხრა ც----- კ-----ის წარმომადგენელს მ----- გ-----ეს 2018 წლის 10 აპრილის №209514/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, რეგისტრაციის შესახებ №882012268752-03 (13.06.2012) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

მე-4 სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს დაევალოს საჯარო რეესტრს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე გორის რაიონი, ს ქ--- (ს/კ 6-5-1-0--)- 2648.00 კვ.მ -ზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნების განხილვისას განვითარებულ მსჯელობაზე დაყრდნობით, მოსარჩელის ეს მოთხოვნაც არ უნდა დაკმაყოფილდეს ფაქტობრივი და სამართლებრივი უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

მე-5 სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხეებს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაღებული სასამართლოსა და სასამართლოს გარეშე ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლი არეგულირებს მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების წესს. აღნიშნული მუხლის, პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში - განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით 2 000 ლარამდე.

მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

პროცესის ხარჯები წარმოადგენს მხარეთა მიერ მატერიალური უფლების დასაცავად (აღსადგენად, მოსაპოვებლად) გაწეულ ხარჯებს, რაც შესაძლებელია ანაზღაურდეს დამდგარი შედეგის შესაბამისად და

პროპორციულად, როგორც პროცესუალური მოთხოვნა.

წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამასთანავე, მომსახურების ხარჯების ანაზღაურება ხდება საქმის სირთულესთან გონივრულ შესაბამისობაში და მომსახურების ღირებულების განსაზღვრისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობა არა აქვს მხარესა და იურიდიული დახმარების გამწევს შორის დადებულ ხელშეკრულებას. ამ საკითხის გადაწყვეტისათვის არც იმას აქვს მნიშვნელობა, თუ რა თანხა გადაუხადა მხარემ ადვოკატს, ვინაიდან მითითებული გარიგება არ შეიძლება სავალდებულოდ იქცეს წაგებული მხარისათვის, რადგან იგი არ მონაწილეობდა ამ გარიგების დადებაში (იხ. უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება N3კ-509-03, 2003 წ.).

სასამართლომ მხარეს ხარჯების ანაზღაურება უნდა დააკისროს მხოლოდ იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ისინი რეალურად და საჭიროებისამებრ იქნა გაღებული იმ მიზნით, რომ აღკვეთილიყო სამოქალაქო უფლების დარღვევა (იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება, "ასანიძე საქართველოს წინააღმდეგ", 2004, N# 71503/01).

2.2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელი, მ--- კ-----ი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: ც.კ----ის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 12 ივნისის №06/12716 მიმართვის საფუძველზე გორის მუნიციპალიტეტ ს.ქ----ში მდებარე 2648.00 მ2 მიწის ნაკვეთზე ს.კ 6-5-1-0--, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 13 ივნისის №882012268752-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც არავის საკუთრებაში არ არის რეგისტრირებული და არ გაჩნია საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასევე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებშიც არ არის რეგისტრირებული, ითვლება სახელმწიფოს საკუთრებად და არ საჭიროებს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენას მის დასარეგისტრირებლად. შესაბამისად, 2012 წლის 12 ივნისის №06/12716 მიმართვაშიც რაიმე პრობლემური საკითხები არ წამოჭრილა; როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანო ახორციელებს რეგისტრაციას, გარდა იმისა, რომ უფლებას არეგისტრირებს, ზედაპირულად არ შემოიფარგლება და უფლებამოსილია თანდართული დოკუმენტების სისწორესა და შესაბამისობაზე. შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვის საფუძველზე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უფლების რეგისტრაცია კანონის ფარგლებში განახორციელა და სახელმწიფო

საკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება. რაც შეეხება იმას, რომ მოსარჩელის განცხადებით იგი სადავო მიწის ნაკვეთს ამუშავებს და მის მიერ გაშენებულია მრავალწლიანი ხეხილის ნარგავები, შესაძლოა ნამდვილად ასეც იყოს, თუმცა, ეს უფლება კანონიერად უნდა განხორციელდეს. მოსარჩელის მოთხოვნას, რომ მოხდეს მის მფლობელობაში არსებული ქონების რეგისტრაცია, მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ განახორციელებს, რადგან, მას არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია. ერთ-ერთ მტკიცებულებად წარმოდგენილია ეროვნული არქივის წერილი, ასევე მიწის განაწილების სიები, სადაც ც.კ-----ის შესახებ არ ირიცხება რაიმე ჩანაწერი. მოპასუხის განმარტებით, მესაკუთრე ვალდებულია ადასტუროს თავისი მოთხოვნები, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში ეს მოთხოვნები მოსარჩელის მიერ არ დასტურდება.

2.3. მესამე პირის - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა არც ერთ სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე კანონმდებლობის დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2017 წლის 9 ოქტომბერს ც----- კ-----მა №882017948295 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ. გორში, სოფელ ქ----ში მდებარე 2648 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მტკიცებულება: 2017 წლის 9 ოქტომბერის №882017948295 სარეგისტრაციო განცხადება;

3.2.2. 2017 წლის 22 აგვისტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან/და მართლობიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით, № 344695 წერილით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივს (№882017742379 სარეგისტრაციო წარმოება).

მტკიცებულება: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივის 2017 წლის 31 აგვისტოს წერილი №27/129875.

3.2.3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 31 აგვისტოს №27/129875 წერილის მიხედვით, მ-----ის

თემის საკრებულოს სოფელ ქ----ს 1986 - 2007 წლების საკომლო წიგნებში (მათ შორის კავშირგაწვეტილ პირთა), 1992 - 2001 წლების მიწის განაწილების სიასა და 1996 - 2001 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ც----- კ----- —ის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო სოფელ ქ---ის მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები არქივში დაცული არ იყო.

მტკიცებულება: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივის 2017 წლის 31 აგვისტოს წერილი №27/129875.

3.2.4. 2017 წლის 19 აგვისტოს, გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის გამგებლის წარმომადგენლის მიერ გაიცა N556-ე ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ მოქალაქე ც----- კ-----ის სახელზე მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში არსებულ სისტემურ რუკებზე ს/კ 6-1-1-6---ით ირიცხება 2648 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

მტკიცებულება: 2017 წლის 19 აგვისტოს N556-ე ცნობა;

3.2.5. საქართველოს საგადასახადო შემოსავლების სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის გადასახადების №807287 და №1566239 ქვითრებით დგინდება, რომ ც.კ-----ი იხდიდა გადასახადებს. მისამართი მითითებულია მ-----ი.

მტკიცებულება: საგადასახადო დეპარტამენტის გადასახადების №807287 და №1566239 ქვითრები;

3.2.6. 2018 წლის 06 მარტს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882017948295-13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი არ იყო. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით/დოკუმენტაციით არ დადასტურდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების ან/და მართლობიერი მფლობელობის უფლება. გორის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 თებერვლის №14 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარებოდა.

მტკიცებულება: რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 06 მარტის №882017948295-13 გადაწყვეტილება; საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 თებერვლის №14 განკარგულება;

3.2.7. 2018 წლის 10 აპრილს ც----- კ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა 2018 წლის 06 მარტის №882017948295-13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 13 ივნისის №882012268752-03 გადაწყვეტილების გაუქმება;

მტკიცებულება: 2018 წლის 10 აპრილის ადმინისტრაციული საჩივრი;

3.2.8. 2018 წლის 19 აპრილს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო №174915 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ

2018 წლის 19 აპრილის №174915 გადაწყვეტილება;

3.2.9. 2018 წლის 10 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო №204165 დამატებითი გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან უფლებადამდგენი დოკუმენტები წარდგენილი არ იყო და სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

მტკიცებულება: 2018 წლის 10 მაისის №204165 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

3.2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 27 იანვრის №29371 წერილით ირკვევა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე: გორის რაიონი, მ-----ი, სოფელი ქ---, ს/კ 6-5-1-0-- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი); დაზუსტებული ფართობი : 2648.00 კვ.მ რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: მომართვა №06/12716, დამოწმების თარიღი: 12.06.2012, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ ტერიტორიაზე, განხორციელებულია სისტემური აღრიცხვა (ფიქსირდება ჩანაწერი 6-1-1-6--, ს/კ6-5-1-0--, კ-----ი ც-----), რომელიც წარმოადგენს სისტემური აღრიცხვის შედეგად მიღებულ უფლებადურეგისტრირებელ, დაზუსტებულ, გრაფიკულ, საკადასტრო მონაცემს, რომელთა სარეგისტრაციო წარმოების მასალები/ინფორმაცია საარქივო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 27 იანვრის №29371 წერილი; 2019 წლის 23 იანვრის სისტემური აღწერის დოკუმენტები; ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.11. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საქმისწარმოების ელექტრონულ დოკუმენტბრუნვის სისტემაში არსებული 2012 წლის 12 ივნისის №06/12716 წერილის გამოცემასთან დაკავშირებული წარმოების მასალა (სადავო უძრავი ქონების ნაწილში: გორის მუნიციპალიტეტი, მ-----ის ადმინისტრაციული ერთეული). საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 28 იანვრის №04/579 წერილი

წარმოდგენილ 2012 წლის 12 ივნისს №06/12716 წერილში მითითებულია შემდეგი: „გთხოვთ, დაარეგისტრიროთ სახელმწიფო საკუთრებად დანართში მითითებული, გორისა და ქარელის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები“;

მტკიცებულება: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 28 იანვრის №04/579 წერილი; 2012 წლის 12 ივნისს №06/12716 მიმართვა; დანართი;

3.2.12 მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაცულია მიწის განაწილების სიები, მათ შორის სოფელ ქ----ში. არ არის დადასტურებული ოფიციალური ბეჭდით და ხელმოწერით. მიწის განაწილების სიების მიხედვით ც----- ვ-----ის ასულ კ-----ს N6-1-1-6-- გამოეყო მიწის ნაკვეთი.

მტკიცებულება: მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაცული მიწის განაწილების სიები.

3.2.13 მოწმეებმა ჩ---- კ-----მა და ა----- კ-----მა ახსნა-განმარტებაში მიუთითეს, რომ მიწის რეფორმის დროს ც----- კ-----ს გამოეყო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გააშენა ხეხილის ბაღი და ფლობს დღემდე. მიღება-ჩაბარების აქტები მათ სოფელში არ გაცემულა არავისზე. მოწმე ი---- ე----მა დამატებით განმარტა, რომ არის მერიის წარმომადგენლის ასისტენტი, მიწის ნაკვეთების განაწილების პერიოდში თავადაც იღებდა მონაწილეობას და ც.კ-----ზე მესამე კატეგორიის მიწის ნაკვეთის გაცემას. მანვე აღნიშნა, რომ მ-----ისა და ნ-----ის საკრებულოში განაწილების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო პასპორტები არ გაცემულა.

მტკიცებულება: მოწმეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

მე-3-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სისტემური რეგისტრაცია – საპილოტო პროექტის ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის 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;

განსახილველ შემთხვევაში უნდა გაირკვეს არის თუ არა მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელი და ამ გარემოების დადასტურების არსებობისას ჰქონდა თუ არა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მასზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების მოთხოვნა და კანონიერად დარეგისტრირდა თუ არა საჯარო რეესტრის მიერ ეს უფლება.

დადგენილია, რომ მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაცულია მიწის განაწილების სიები, მათ შორის სოფელ ქ----ში, რომელიც არ არის დადასტურებული ოფიციალური ბეჭდით და ხელმოწერით. მიწის განაწილების სიების მიხედვით ც----- ვ-----ის ასულ კ-----ს N6-1-1-6-- გამოეყო მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 19 აგვისტოს, გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის გამგებლის წარმომადგენლის მიერ გაიცა N556-ე ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ მოქალაქე ც----- კ-----ის სახელზე მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში არსებულ სისტემურ რუკებზე ს/კ 6-1-1-6---ით ირიცხება 2648 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ ტერიტორიაზე, განხორციელებულია სისტემური აღრიცხვა (ფიქსირდება ჩანაწერი 6-1-1-6--, ს/კ6-5-1-0--, კ-----ი ც-----).

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის განაწილების სიები არ არის დამოწმებული ოფიციალური ბეჭდით და ხელმოწერით, სასამართლო განმარტავს, რომ სიები დაცულია მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში - სახელმწიფო ორგანოში და ამიტომ იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტად უნდა ჩაითვალოს. აქედან გამომდინარე, იგი წარმოადგენს უფლებადამდგენ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზე შესაძლებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ც----- კ----- -----ის სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია შეიცავდა, როგორც აღნიშნული სიები აგრეთვე, სისტემური აღწერის საკადასტრო რუკები, რომელიც იწახება საჯარო რეესტრის ეროვნულ ორგანოში და მ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში. ირკვევა, რომ ორ ადმინისტრაციულ ორგანოში

იყო დაცული მონაცემები, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეზე იყო რიცხული. თუმცა, სამინისტრომ ისე მიმართა სააგენტოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის და სააგენტომ ისე დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება სახელმწიფოზე, რომ არ შეუმოწმებია სხვა პირის უფლება ამ ნაკვეთზე, რისი ვალდებულებაც ჰქონდა.

სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სასამართლო სხდომაზე მოწმეებმა ჩ---- კ-----მა და ა----- კ-----მა ახსნა-განმარტებაში მიუთითეს, რომ მიწის რეფორმის დროს ც----- კ-----ს გამოეყო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გააშენა ხეხილის ბაღი და ფლობს დღემდე. მიღება-ჩაბარების აქტები მათ სოფელში არ გაცემულა არავისზე. მოწმე ი---- ე-----მა დამატებით განმარტა, რომ არის მერიის წარმომადგენლის ასისტენტი, მიწის ნაკვეთების განაწილების პერიოდში თავადაც იღებდა მონაწილეობას და ც.კ-----ზე მესამე კატეგორიის მიწის ნაკვეთის გაცემას. მანვე აღნიშნა, რომ მ-----ისა და ნ-----ის საკრებულოში განაწილების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო პასპორტები არ გაცემულა.

მათი ახსნა-განმარტებანი შესაბამისობაშია სასამართლოში გამოკვლეულ წერილობით მტკიცებულებებთან და ცალსახად და უტყუარად ადასტურებენ, მოსარჩელისათვის მიწის რეფორმისას მიწის ფონდიდან ნაკვეთის გადაცემის ფაქტს. ამავე დროს, ეს პირები არიან სოფლის მაცხოვრებლები, რომლებიც უშუალოდ ესწრებოდნენ იმ დროს მიწების განაწილებას და მათ მიერ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები სასამართლოს სარწმუნოდ მიაჩნია. სამივე მოწმემ დაადასტურა, რომ მათი საკრებულოს მიერ სარეგისტრაციო მოწმობები ან მიღება-ჩაბარების აქტები არ გაცემულა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, რომ სახელმწიფო ორგანოების მიერ იმავდროულად მიღება-ჩაბარების აქტების გაუცემლობა, აგრეთვე მიწის განაწილების სიების წარუდგენლობა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებში, არ შეიძლება განიმარტოს მოსარჩელის საზიანოდ.

მტკიცებულების შეჯერებით ასევე სრულიად შესაძლებელია მიწის ფართის ოდენობის დადგენა, რაც ემთხვევა მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ ოდენობას.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 9 ოქტომბერს ც----- კ-----მა №882017948295 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ. გორში, სოფელ ქ---- ში მდებარე 2648 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2018 წლის 06 მარტს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №882017948295-13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი

წარდგენილი არ იყო.

2018 წლის 10 აპრილს ც----- კ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა 2018 წლის 06 მარტის №882017948295-13 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებისა და რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 13 ივნისის №882012268752-03 გადაწყვეტილების გაუქმება;

2018 წლის 19 აპრილს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო №174915 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. მოპასუხემ შესაგებელში აღნიშნა, რომ საჩივრის განხილვა ამ შემთხვევაში წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციას, ამიტომ არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. ამ პოზიციასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ დისკრეცია არ უნდა გახდეს ფორმალური უარის საფუძველი და ყოველი ადმინისტრაციული წარმოების ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად უნდა იქნას მიღებული მსგავსი გადაწყვეტილება. როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს უფრო ადრე და მასთან არსებული მონაცემების შესწავლის გზით შეუძლია საჩივრის განხილვა, იგი უნდა განიხილოს.

2018 წლის 10 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო №204165 დამატებითი გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან უფლებადამდგენი დოკუმენტები წარდგენილი არ იყო და სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

ამასთან დაკავშირებით, სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) განჩინება). განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრს მსგავსი ვალდებულება არ შეუსრულებია.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის, რომელიც უკვე სახელმწიფოს მიერვე ც----- კ-----ს ჰქონდა გადაცემული და მართლზომიერად ფლობდა, ამიტომ ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №06/12716 (დამოწმების თარიღი 12.06.2012წ) მიმართვა, ც----- კ-----

-----ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში (2648.00 მ2 ფართის ნაწილში), რათა არ დაირღვეს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული, მისი საკუთრების უფლება.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფოზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია საკუთრების უფლების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა, თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთების გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

სასამართლო განმარტავს, რომ თითოეული ამ აქტის მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია სრულყოფილად წარდგენილი დოკუმენტები და არ შეადარა მასთან არსებული მონაცემებს, არ გამოითხოვა მ---ის ადმინისტრაციული ერთეულიდან საჭირო მტკიცებულებები, რისი ვალდებულებაც ჰქონდა. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარებისას იგი ვალდებული იყო გაეუქმებინა არასწორად აღრიცხული რეგისტრაცია და სადავო უძრავი ქონება დაერეგისტრებინა ც----- კ-----ის სახელზე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით მიწის განაწილების სიები, უფლების დამადასტურებელი სხვა დამატებითი დოკუმენტების გარეშე, ითვლება მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად, და ამ შემთხვევაში, რაიმე დამატებითი აქტის (მაგ. ბრძანება, რომ ნამდვილად გადაეცა პირს საბალე ნაკვეთი, დამსაქმებლის მოსამსახურეთა კრების ოქმი და ა. შ.) წარდგენის საჭიროება არ არსებობს.

მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით საკანონმდებლო რეგულაცია მიღებული იქნა სწორედ იმ მიზნით, რომ შეძლებისდაგვარად სწრაფად მომხდარიყო მოქალაქეთა კანონიერ მფლობელობასა და მიწის რეფორმის ფონდში არსებული მიწების მოქალაქეთათვის საკუთრებაში გადაცემა.

აქედან გამომდინარე, მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობით მოქალაქეებს საკუთრებაში გადაეცათ მიწის ნაკვეთები და ამ დროის განმავლობაში მოსარჩელე ფლობს მას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ც----- კ-----ს გააჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი - მიწის განაწილების სიაში მის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთი, რაც ქრონოლოგიურად შეესაბამება საქმეში არსებულ სხვა მონაცემებს და ადასტურებს ფლობას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის № 376 დადგენილებით) მე-5 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი და იქ დაცული დოკუმენტაცია, მართლზომიერი მფლობელობისა და მესაკუთრეობის დადასტურების თვალსაზრისით, ერთობლიობაში იძლეოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს და მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო, მოეხდინა რეგისტრაცია; შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა, დაევალოს მოპასუხეს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კანონიერია და უნდა დაკმაყოფილდეს;

აღნიშნულის გათვალისწინებით, გასაჩივრებული აქტების მიღებისას დაირღვა კანონმდებლობის მოთხოვნები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (დამტკიცებულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით) 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას; ამავე დროს, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ც----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნული რეგისტრაციის დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. ამდენად, საბოლოო ჯამში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურისმიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ---ში მდებარე 2648.00 მიწის ფართზე ს.კ 6-5-1-0-- ც----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე კოდექსის 38-39-ე მუხლების შესაბამისად, ამგვარ სარჩელებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 100 ლარია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სასამართლო ხარჯების ანგარიშში - 100 (ასი) ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით და 300 (სამასი) ლარი საადვოკატო მომსახურებისათვის, სულ 400 (ოთხასი) ლარი - სოლიდარულად გადახდეთ ც-----კ-----ის სასარგებლოდ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარის მიერ ხარჯების გაწევა დადასტურებულია და 400 ლარი გონივრული თანხაა ამ ხარჯის ანაზღაურებისათვის, რაც მოსარჩელემ გაიღო მისი უფლების დასაცავად.

მოცემულ საქმეზე მ----- გ-----ის მიერ 2018 წლის 01 მაისს ც-----კ-----ის საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადასახადო დავალება № 0), დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ც----- კ-----ის სარჩელი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ, მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, დაკმაყოფილდეს.
 - 1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 13 ივნისის №882012268752-03 გადაწყვეტილება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 12 ივნისის №06/12716 მიმართვის საფუძველზე გორის მუნიციპალიტეტ ს.ქ-----ში მდებარე 2648.00 მ² მიწის ნაკვეთზე ს.კ 6-.5-.1-.0--, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.
 - 1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 მარტის №882017948295-13 გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;
 - 1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №174915 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;
 - 1.4 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 მაისის №204165 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
 - 1.5 ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №06/12716 (დამოწმების თარიღი 12.06.2012წ) მიმართვა, ც----- კ-----ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში (2648.00 მ2 ფართის ნაწილში);
 - 1.6 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 2648.00 მიწის ფართზე ს.კ 6-.5-.1-.0-- ც----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სასამართლო ხარჯების ანგარიშში - 100 (ასი) ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით და 300 (სამასი) ლარი საადვოკატო მომსახურებისათვის, სულ 400 (ოთხასი) ლარი - სოლიდარულად გადახდეთ ც----- კ-----ის სასარგებლოდ.
3. მოცემულ საქმეზე მ----- გ-----ის მიერ 2018 წლის 01 მაისს ც----- კ-----

-----ის საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადასახადო დავალება № 0), დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება, სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
გერგაული

ნინო