

საქმე № 140310018002595920

საქმე №3/215-18



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

29 მაისი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ნინო გერგაული

სხდომის მდივანი - ნათია ბერიშვილი

მოსარჩელე: თ----- დ-----, მ---- დ-----

წარმომადგენელი: კ--- კ-----

მოპასუხე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისი

წარმომადგენელი: თ---- ი-----

მესამე პირი: ლ---- დ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილების და 2018 წლის 16 ივლისის №8920018625465 განცხადებაზე უძრავ ქონებაზე (მდებარე: გ-----ს რაიონი სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი:1442 კვ.მ, ს/კ:6-.4-.1-.3--) განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ მათ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჰქონდათ უძრავი ქონება, მდებარე გ-----ს რაიონ სოფელ ტ-----ში, ს/კ 6-.4-.1-.3--.

აღნიშნული ქონების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2018 წლის 16 ივლისს გაუქმდა რეგისტრაცია. ლ--- დ----- კომლის, როგორც სამართლებრივი ინსტიტუტის მოქმედების პერიოდში აღარ ცხოვრობდა სოფელ ტ-----ში და შესაბამის საარქივო საკომლო წიგნებში მისი რეგისტრაციაც არ არსებობდა, რაც გამორცხავს მისი როგორც კომლის წევრის რაიმე უფლებას უძრავ ქონებაზე. მოსარჩეელების წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნული გადაწყვეტილება არის უკანონო და ლახავს მესაკუთრე მოსარჩეელების კანონიერ ინტერესებს, შემდეგ გარემოებათა გამო: პირველ რიგში, საჯარო რეესტრის მიერ სრულყოფილად არ არის გამოკვლეული და დასაბუთებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. ერთის მხრივ, საჯარო რეესტრი ასაბუთებს, რომ გადაწყვეტილება მიიღო განაწილების სიების მიხედვით, თუმცა, წლებთან დაკავშირებითაც არის სხვაობა, რაც არ გაუთვალისწინებია. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოება აღნიშნული საკითხის განხილვისას ჩატარდა არასრულყოფილად და ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე. მოსარჩელისთვის არ იყო ცნობილი ამ წარმოების შესახებ და არ მიეცა საშუალება თავის პოზიცია მოეხსენებინა და დაეცვა. ამის გამო ფაქტობრივი გარემოებები არ იქნა დადგენილი და შესწავლილი სრულყოფილად, რაც გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის პირველი აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მიხედვით, რეგისტრაციის საფუძველი მართლზომიერი მფლობელობის სხვა დამადასტურებელ დოკუმენტებთან ერთად, შეიძლება იყოს საგადასახადო სიები. ლ--- დ----- მა, როგორც კომლის წევრმა და საგადასახადო სიებში მყოფმა, მიიღო მიწის ნაკვეთი, თუმცა ცალსახად არ დასტურდება რის საფუძველზე მიიღო. მოსარჩეელების - თ----- დ-----სა და მ--- დ-----ს საკუთრება რეგისტრირებული იყო კანონიერად, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის გაუქმება მოხდა უკანონოდ და შეილახა მათი საკუთრების უფლება. მოცემულ შემთხვევაში, ასევე სადავო თემაა მიწის ფართობი და ბუნდოვანია, თუ რის მიხედვით მოახდინა იდენტიფიკაცია გამგებელმა ან საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ. ლ.დ-----ს საგადასახადო სიებში და საარქივო ცნობის მონაცემებში სხვადასხვა ფართობებია მითითებული, სხვა ფართობის ოდენობის მიწის ნაკვეთი ჰქონდა დარეგისტრირებული თ.დ-----ს. მის საკუთრებაში იყო 1441 კვ.მ, ხოლო ლ--- დ-----ს უფლება თურმე გაცილებით მეტი იყო. საეჭვოა, გამგებლის რწმუნებულის გადაწყვეტილება, რომელმაც გააკეთა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, როდესაც წინა პერიოდში რეგისტრაცია გაკეთებული ჰქონდა თ.დ-----ს სასარგებლოდ. თ.დ-----ს საკუთრების უფლება დაურეგისტრირეს საკომლო წიგნის ჩანაწერების

საფუძველზე, რომლის მიხედვით ხდებოდა მიწის პრივატიზება. აქედან გამომდინარე, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2. მოპასუხის და მესამე პირის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

2018 წლის 2 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს №892018180968 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ--- დ-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, (საკადასტრო კოდი: 6-0-1-0--) ცვლილების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, №AA2017044065-05 საარქივო ცნობა (თარიღი: 15.12.2017 წ. გამცემი: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივი) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები.

2018 წლის 9 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-04 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 9 მარტს №114535 წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან, ხოლო გადაწყვეტილებას მიიღებდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. ასევე დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა და 6-4-1-3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2018 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გორის მუნიციპალიტეტის მერიიდან №131839 (20.03.2018) წერილით

გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადასტურების მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-13 (23.04.2018) გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მედიატორ ნოტარიუსად არჩეულ იქნა ნ---- ს-----ი და შეხვედრა დაინიშნა 2018 წლის პირველ მაისს, 13:00-13:30 საათზე. დაინტერესებულ პირს განემარტა შეხვედრის ადგილი, მედიაციის პროცესის დადებითი მხარეები და სამართლებრივი საფუძვლები.

2018 წლის 7 მაისს მედიატორმა ნოტარიუსმა ნ---- ს-----მა მარეგისტრირებულ ორგანოში წარადგინა მედიაციის შეწყვეტის შესახებ წერილი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-21 (10.05.2018) გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მედიატორ ნოტარიუსად არჩეულ იქნა ნ---- ს-----ი და განმეორებითი შეხვედრა დაინიშნა 2018 წლის 22 მაისს, 12:00-12:30 საათზე.

2018 წლის 7 და 23 მაისს მედიატორმა ნოტარიუსმა ნ---- ს-----მა მარეგისტრირებულ ორგანოში წარადგინა მედიაციის შეწყვეტის შესახებ წერილი. აღნიშნული საფუძვლით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018180968-27 (23.05.2018) გადაწყვეტილება.

სააგენტოში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: №892018180968 სარეგისტრაციო განცხადებით დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით გახსნილ სააღრიცხვო ბარათზე, 2341 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ფიქსირდება ლ---- დ----- --. აღნიშნული სააღრიცხვო ბარათის საკადასტრო გეგმაზე ფიქსირდება სახელმწიფო რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №AA2017044065-05 (15.12.2017) საარქივო ცნობის თანახმად, გორის არქივში დაცული ტ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ტ-----ის 1992 წლის მიწის განაწილების სიებში ლ--- ა-----ის ასული დ-----ს სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი, მესამე კატეგორია. სოფელ ტ-----ის 1996-1997 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნში ლ--- ა-----ის ასული დ-----ს სახელზე ირიცხება 0,21 ჰა მიწის ფართობი, მესამე კატეგორია. სოფელ ტ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში ლ--- ა-----ის ასული დ-----/ დ-----ის კომლის და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება.

სსიპ - სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2018 წლის 1-მარტის № 76/81837 წერილის თანახმად, გ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტ-----ში რეგისტრირებული მოქალაქე ლ--- დ-----ს შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს კართოტეკაში მოქალაქე ლ--- დ-----ს (დ-----ის) სახელით გ-----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ტ-----ში ირიცხება ორი პირი: ლ--- ს-----ის ასული დ-----ი დაიბადა 10.08.1--- წელს გ-----ს რაიონის სოფელ ტ-----ში. სსრკ პასპორტი V-TII 562948 გაცემულია ცხინვალის შს რაი განყოფილების მიერ 24.11.1978 წელს, რეგისტრირებულია ქ. ცხინვალში ჯ-----ის ქუჩა N3-ში 24.11.1978 წლიდან და ლ--- ა-----ის ასული დ-----ი დაიბადა 30.11.1--- წელს გორის რაიონის სოფელ ტ-----ში. სსრკ პასპორტი XVII-TII გაცემულია გორის შს რაი განყოფილების მიერ 20.09.1990 წელს, რეგისტრირებულია ქ. გ-----, ქ-----ის ქუჩა N112ში 24.03.1--- წლიდან.

გორის მუნიციპალიტეტის მერიის № 04/6783 (16.04.2018) წერილით გადმოგზავნილი ადგილზე დათვალიერების №00052 ოქმის თანახმად, გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე 6-0-1-0-- (რეგისტრაციის ნომერია 56325/2003, თარიღი - 26.08.2003) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი და №AA2017044065-05 (15.12.2017) საარქივო ცნობით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა ლ--- დ-----ს (პირადი ნომერი 5-----) და შეესაბამებოდა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს.

რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის სარეგისტრაციო წარმოებას, 2016 წლის 5 აპრილს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს №882016211183 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა თ----- დ-----მა (პირადი ნომერი 5-----) და №AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობის საფუძველზე, მოითხოვა გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო,

№AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობა (გაცემული: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივის მიერ) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები.

№AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობის თანახმად, სოფელ ტ-----ის 2001-2007 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- გ----- ს ძე დ-----ს. გარდაცვლილია 2007 წელს. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1.დ----- მ--- ა-----ს ასული (დოკუმენტში ასეა) - მეუღლე

2.დ----- თ----- ა-----ის ძე - ვაჟიშვილი

კომლის პირად საკუთრებაში რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა.

სოფელ ტ-----ის 1992-1998 მიწის განაწილების სიების საარქივო ჩანაწერებში ა----- გ-----ს ძე დ-----ის (დოკუმენტში ასეა) სახელზე ირიცხება 1,00 ჰა. მიწის ფართობი, პირველი კატეგორია.

2016 წლის 3 მაისს გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016211183-06 გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, თ----- დ-----ს და მ--- დ-----ს თანასაკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გორის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე 1442 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 6-4-1-3--). უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო №AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობა (გაცემული: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივის მიერ).

№882016211183 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მოიცავს, სააგენტოში დაცულ ლ--- დ-----ს დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით არსებულ გრაფიკულ მონაცემებს, საკადასტრო კოდი 6-0-1-0--.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ლ--- დ-----მა (პირადი ნომერი 5- -----) წარადგინა №306585/17 (30.05.2018) ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018180968-27 (23.05.2018) და რეგისტრაციის შესახებ №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და №892018180968 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, რეგისტრაციის შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 12 ივნისს, 11:00 საათზე, დაინიშნა ზეპირი მოსმენის სხდომა

(საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.06.2018 წლის №243285 გადაწყვეტილება).

ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მოწვეულ იქნენ შემდეგი პირები: ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი - ლ--- დ-----, თ----- დ-----, მ--- დ-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი.

ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი ლ--- დ-----.

ლ--- დ-----მა განაცხადა, რომ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილება უკანონოა, ვინაიდან თ----- დ-----ს და მ--- დ-----ს არ ჰქონდათ უფლებამოსილება აღნიშნული უძრავი ნივთი დაერეგისტრირებინათ საკუთარ თავზე, რადგან 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით გახსნილ სააღრიცხვო ბარათზე 2341 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ფიქსირდებოდა ლ--- დ-----, რომელიც შეესაბამებოდა თავის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ასევე, 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით გახსნილი სააღრიცხვო ბარათის საკადასტრო გეგმაზე მითითებული მეზობლები შეესაბამებოდა №892018180968 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ რეგისტრირებულ მესაკუთრეებს.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას ყურადღება გაამახვილა სააგენტოში დაცულ მიწის ნაკვეთის გ რ ა ფ ი კ უ ლ მ ო ნ ა ც ე მ ე ბ ზ ე, რომლის მიხედვითაც დგინდებოდა, რომ №882016211183 სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა სისტემური რეგისტრაციით, დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს (საკადასტრო კოდი: 6-0-1-0--), რომლის მესაკუთრესაც დაინტერესებული პირის ნაცვლად წარმოადგენდა ლ--- დ-----ს. ამასთან, 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით გახსნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო რუკაზე მითითებული მეზობლებიც (დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდები: 6-4-1-0-- და 6-4-1-0--) ც ა ლ ს ა ხ ა დ ა დ ა ს ტ უ რ ე ბ დ ა, იმ გარემოებას, რომ №882016211183 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა შესაბამისი იყო ლ--- დ-----ს საკუთრების უფლებით 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის.

შესაბამისად, დადგინდა, რომ გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაციის შესახებ №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილება

მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და სააგენტოში დაცული ინფორმაციის/დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების გარეშე.

ს ა მ ა რ თ ლ ე ბ რ ი ვ საფუძვლებთან დაკავშირებით სააგენტო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ამ კოდექსის მიზანია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

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 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. „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 „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის

უფლებას.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველია ადმინისტრაციული ორგანოსთვის კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება – გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მე-60 პრიმა და 61-ე მუხლების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, არარად აღიაროს, ბათილად ცნოს ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო 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 იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების 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 შეჩერების და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის

შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში, ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პრიმა პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა (პირველი ნაწილი).

აღნიშნული ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისათვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი

სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ თუ აქტი აღმჭურველი ხასიათისაა, მისი კანონიერების გადამოწმებისას აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, აქტის კანონმდებლობასთან შესაბამისობასთან ერთად, შეაფასოს აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება, როგორც ეს გათვალისწინებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლით.

დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი (ანუ სახეზე არ გვაქვს „კანონიერი ნდობა“), თუ: ა) მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება ან/და ბ) როდესაც დაინტერესებული მხარისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა. კანონმდებელი უკანონო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, თუ მისი სამართლებრივი შედეგებით

დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან კანონიერი ინტერესები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესი“. ამ წესის №1 დანართის მე-4 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი, ნომერი).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 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 არასასოფლოსამეურნეო 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი 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 იდენტიფიკაცია, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახულ კოორდინატებში მდებარეობა, ვინაიდან სააგენტოში დაცული/რეგისტრირებული მონაცემები არ იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ ზუსტ ინფორმაციას, ხოლო იმ შემთხვევაში, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებისა და

რეგისტრაციის შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილება ძალაში უნდა დარჩეს, ვინაიდან იგი არ ეწინააღმდეგება კანონს, მომზადებული და გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმების სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ (2018 წლის 16 ივლისის №892018625465 განცხადება) გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის ა) ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

გამომდინარე იქიდან, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებისა და რეგისტრაციის შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილება კანონიერია, შესაბამისად, მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ 2018 წლის 20 ივლისის №892018625465 გადაწყვეტილება სრულ შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს ასევე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებისა და რეგისტრაციის შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილება) აღსრულების ნაწილზეც, კერძოდ, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს პირობითი განცხადების მიღება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს მოეთხოვება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა განსხვავებული ადგილმდებარეობით (წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.2.35, 2.2.36 პუნქტებში მითითებული საფუძვლების გათვალისწინებით).

№892018625334 სარეგისტრაციო განცხადებით (დაინტერესებული პირი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; მესაკუთრე: თ----- დ-----) მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, გ-----ს რაიონ სოფელ ტ-----ში. მოსარჩელეს განემარტა კორექტირებული

საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შესახებ, განსხვავებული ადგილმდებარეობით, თუმცა თ----- დ-----ს მიერ არ ყოფილა ზემოაღნიშნული ნახაზი წარმოდგენილი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №892018625334-08 (02.10.2018) გადაწყვეტილებით აღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

მესამე პირი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ სასარჩელო მოთხოვნას, იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის მას, მან შელობა, დაამუშავა, გაიღო ხარჯები, ცოცხალი ღობე შემოავლო, სამშენებლო მასალა მიიტანა, პატარა სახლიც უნდა აეშენებინა, ხეხილიც ჩარგო. ასევე აღნიშნა, რომ სოფელ ტ-----ში გარკვეული პერიოდი მუშაობდა და ამიტომ მიიღო მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული აქვს კანონიერად.

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1 2018 წლის 2 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს №892018180968 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ--- დ-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, (საკადასტრო კოდი: 6-.0-.1-.0--) ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ლ--- დ-----ს 2018 წლის 2 მარტის №892018180968 განცხადება რეგისტრაციის შესახებ;

3.2 დაინტერესებულმა პირმა აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, №AA2017044065-05 საარქივო ცნობა (თარიღი: 15.12.2017 წ. გამცემი: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივი) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 2 მარტის №892018180968 განცხადება რეგისტრაციის შესახებ;

3.3 2018 წლის 9 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-04 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 9 მარტს №114535 წერილით გამოთხოვილ იქნა

ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოდან, ხოლო გადაწყვეტილებას მიიღებდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. ასევე დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა და 6-4-1-3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 9 მარტის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-04 გადაწყვეტილება;

2018 წლის 9 მარტს №114535 წერილი;

3.4 2018 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გორის მუნიციპალიტეტის მერიიდან №131839 (20.03.2018) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადასტურების მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 მარტის №892018180968-07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ; №131839 (20.03.2018) წერილი;

3.5 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892018180968-13 (23.04.2018) გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მედიატორ ნოტარიუსად არჩეულ იქნა ნ--- ს-----ი და შეხვედრა დაინიშნა 2018 წლის პირველ მაისს, 13:00-13:30 საათზე. დაინტერესებულ პირს განემარტა შეხვედრის ადგილი, მედიაციის პროცესის დადებითი მხარეები და სამართლებრივი საფუძვლები. 2018 წლის 7 მაისს მედიატორმა ნოტარიუსმა ნ--- ს-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მედიაციის შეწყვეტის შესახებ წერილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2018 წლის 23 აპრილის №892018180968-13 გადაწყვეტილება;

3.6 სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N00052 ოქმით, რომელიც შეასრულა გორის

მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეულის მერის წარმომადგენელმა, დადგინდა იდენტურობა ფაქტიურად არსებულ და სისტემური რეგისტრაციის კოდი 6-0-1-0-- დოკუმენტის მიხედვით საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთის. დადასტურდა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N00052 ოქმი;

3.7 2018 წლის 7 და 23 მაისს მედიატორმა ნოტარიუსმა ნ--- ს-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მედიაციის შეწყვეტის შესახებ წერილი. აღნიშნული საფუძვლით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018180968-27 (23.05.2018) გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 მაისის №892018180968-27 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

3.8 2003 წლის 26 აგვისტოს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით სარეგისტრაციო ზონა გ----- 6- კოდი, სექტორი ტ----- 1- კოდი კვარტალის 1- ნაკვეთის ნომერი N0--, ფართობი 2341 კვ.მ დაუზუსტებელი, სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრის განყოფილებაში მითითებულია ლ---- დ----- . უფლების დამდგენ დოკუმენტად - საგადასახადო სია N0--. თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა, რომლის კონფიგურაცია შეესაბამება სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

3.9 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №AA2017044065-05 (15.12.2017) საარქივო ცნობის თანახმად, გორის არქივში დაცული ტ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ტ-----ის 1992 წლის მიწის განაწილების სიებში ლ---- ა-----ის ასული დ-----ს სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი, მესამე კატეგორია. სოფელ ტ-----ის 1996-1997 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნში ლ---- ა-----ის ასული დ-----ს სახელზე ირიცხება 0,21 ჰა მიწის ფართობი, მესამე კატეგ-----ა. სოფელ ტ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში ლ---- ა-----ის ასული დ-----/ დ-----ს კომლის და მის სახელზე რიცხული ქონების

შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 15 დეკემბრის №AA2017044065-05 საარქივო ცნობა;

3.10 სსიპ - სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის № 76/81837 წერილის თანახმად, გ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტ-----ში რეგისტრირებული მოქალაქე ლ----- დ-----ს შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს კართოტეკაში მოქალაქე ლ----- დ-----ს (დ-----ის) სახელით გ-----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ტ-----ში ირიცხება ორი პირი: ლ----- ს-----ის ასული დ-----ი, დაიბადა 10.08.1--- წელს გ-----ს რაიონის სოფელ ტ-----ში. სსრკ პასპორტი V-TI 562948 გაცემულია ცხინვალის შს რაი განყოფილების მიერ 24.11.1978 წელს, რეგისტრირებულია ქ. ცხინვალში ჯ-----ის ქუჩა N3-ში 24.11.1978 წლიდან და ლ----- ა-----ის ასული დ----- დაიბადა 30.11.1--- წელს გ-----ს რაიონის სოფელ ტ-----ში. სსრკ პასპორტი XVII-TI გაცემულია გ-----ს შს რაი განყოფილების მიერ 20.09.1990 წელს, რეგისტრირებულია ქ. გ-----, ქ-----ის ქუჩა N11-ში 24.03.1--- წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ - სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის № 76/81837 წერილი;

3.11 გორის მუნიციპალიტეტის მერიის № 04/6783 (16.04.2018) წერილით გადმოგზავნილი ადგილზე დათვალიერების №00052 ოქმის თანახმად, გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე 6-0-1-0-- (რეგისტრაციის ნომერია 56325/2003, თარიღი - 26.08.2003) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი და №AA2017044065-05 (15.12.2017) საარქივო ცნობით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა ლ----- დ-----ს და შეესაბამებოდა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

გორის მუნიციპალიტეტის მერიის № 04/6783 (16.04.2018) წერილი;

3.12 2016 წლის 5 აპრილს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს №882016211183 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა თ----- დ-----მა და №AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობის საფუძველზე, მოითხოვა გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო №AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობა (გაცემული: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივის მიერ) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები. №AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობის თანახმად, სოფელ ტ-----ის

2001-2007 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- გ----- ს ძე დ-----ს. გარდაცვლილია 2007 წელს. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1.დ----- მ--- ა-----ს ასული (დოკუმენტში ასეა) - მეუღლე

2.დ----- თ----- ა-----ის ძე - ვაჟიშვილი

კომლის პირად საკუთრებაში რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა.

სოფელ ტ-----ის 1992-1998 მიწის განაწილების სიების საარქივო ჩანაწერებში ა----- გ-----ს ძე დ-----ის (დოკუმენტში ასეა) სახელზე ირიცხება 1,00 ჰა. მიწის ფართობი, პირველი კატეგორია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2016 წლის 29 მარტის №AA2016025472-04 საარქივო ცნობა; 2016 წლის 5 აპრილის №882016211183 სარეგისტრაციო განცხადება;

3.13. 2016 წლის 3 მაისს გორის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882016211183-06 გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, თ----- დ-----ს და მ--- დ-----ს თანასაკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გ-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ტ-----ში მდებარე 1442 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 6-.4-.1-.3--). უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო №AA2016025472-04 (29.03.2016) საარქივო ცნობა (გაცემული: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის გორის არქივის მიერ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2016 წლის 3 მაისის №882016211183-06 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

3.14. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ლ--- დ-----მა წარადგინა №306585/17 (30.05.2018) ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №892018180968-27 (23.05.2018) და რეგისტრაციის შესახებ №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და №892018180968 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 30 მაისის №306585/17 ადმინისტრაციული საჩივარი;

3.16 ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, რეგისტრაციის შესახებ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის №882016211183-06 (03.05.2016) გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 12 ივნისს, 11:00 საათზე, დაინიშნა ზეპირი მოსმენის სხდომა (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.06.2018 წლის №243285 გადაწყვეტილება). ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მოწვეულ იქნენ შემდეგი

პირები: ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი - ლ--- დ-----, თ----- და მ--- დ-----ები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი. თ----- და მ--- დ-----ებს ფოსტის მეშვეობით გაეგზავნა მოწვევა და მათ არ ჩაბარდათ.

ზეპირი მოსმენის სხდომაზე მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორი ლ--- დ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.06.2018 წლის №243285 გადაწყვეტილება;

3.17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას ყურადღება გამახვილდა სააგენტოში დაცულ მიწის ნაკვეთის გრაფიკულ მონაცემებზე, რომლის მიხედვითაც დგინდებოდა, რომ №882016211183 სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა სისტემური რეგისტრაციით, დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს (საკადასტრო კოდი: 6-0-1-0--), რომლის მესაკუთრესაც დაინტერესებული პირის ნაცვლად წარმოადგენდა ლ--- დ-----ს. ამასთან, 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით გახსნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო რუკაზე მითითებული მეზობლებიც (დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდები: 6-4-1-0-- და 6-4-1-0--) ცალსახად ადასტურებდა, იმ გარემოებას, რომ №882016211183 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა შესაბამისი იყო ლ--- დ-----ს საკუთრების უფლებით 6-0-1-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.06.2018 წლის №243285 გადაწყვეტილება;

3.18 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ--- დ-----ს საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი 2016 წლის 3 მაისი N882016211183-06 გადაწყვეტილება. 2018 წლის 16 ივლისის №8920018625465 გადაწყვეტილებით გაუქმდა რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე (მდებარე: გ-----ს რაიონი სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 1442 კვ.მ, ს/კ: 6-4-1-3--)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილება. 2018 წლის 16 ივლისის №8920018625465 გადაწყვეტილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო 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, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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.

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

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

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაციას, ამ კანონის მე-3 მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ამავე კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესით, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენს ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი, სხვა განყოფილებებთან ერთად, მოიცავს მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია

ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და გააჩნდა საკუთარი ბეჭედი.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასარკვევია რამდენად სრულყოფილად ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება სადავო საკითხის განხილვისას და ლ--- დ-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ჩაითვლება თუ არა უფლებისდამდგენ დოკუმენტად.

სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საკითხის განხილვისას, აფასებს რამდენად იქნა გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები ადმინისტრაციული წარმოებისას, ყველა დაინტერესებული პირი იქნა თუ არა ჩართული და მიეცა თუ არა საშუალება მოსაზრების წარდგენის. ამ შემთხვევაში წარმოდგენილია საქართველოს ფოსტის ჩაბარება/არჩაბარების შეტყობინების ბარათი, რომლითაც ირკვევა, რომ მოსარჩელებს გაეგზავნა სააგენტოდან საჩივრის განხილვაში მონაწილეობის მისაღებად უწყება ორჯერ, მაგრამ დაბრუნდა გამგზავნთან. ამ შემთხვევაში სააგენტო მოქმედებდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიხედვით, რომელიც მას ავალდებულებს წერილობით აცნობოს ყველა დაინტერესებულ პირს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. ვინაიდან ფოსტის მეშვეობით ვერ მოხერხდა ჩაბარება, რაც არ წარმოადგენს სააგენტოს პასუხისმგებლობას, და ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება, ამიტომ ყურადღება უნდა მიექცეს გამოიკვლიეს თუ არა სრულყოფილად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები და რაიმე დოკუმენტის წარდგენის საშუალება შეეზღუდა თუ არა მხარეს. იმის გათვალისწინებით, რომ ამგვარი დოკუმენტი, მტკიცებულება დამატებით სასამართლო განხილვისას არ წარმოდგენილა, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ამომწურავად იქნა ჩატარებული.

მოსარჩელემ ასევე სადავოდ გახადა გარემოება, რომ ლ--- დ----- არასდროს ყოფილა სოფელ ტ-----ის მცხოვრები, ცხოვრობდა გორში, არ ყოფილა კომლის წევრი და ვინაიდან მიწის რეფორმის დროს მიწის განაწილება ხდებოდა კომლის მიხედვით, მასზე ვერ განაწილდებოდა აღნიშნული ნაკვეთი.

სასამართლო ამასთან, დაკავშირებით განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია სსიპ - სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის № 76/81837 წერილი, რომლის თანახმად, გ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ტ-----ში რეგისტრირებული მოქალაქე ლ-----ს შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა და რეგისტრირებულია ქ.გ-----, ქ-----ის ქუჩა N11-ში 24.03.1--- წლიდან. თუმცა სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს კარტოგეკის მიხედვით, ლ----- დ----- დაიბადა 30.11.1--- წელს გ-----ს რაიონის სოფელ ტ-----ში. სსრკ პასპორტი XVII-ТИ გაცემულია გ-----ს შს რაი განყოფილების მიერ 20.09.1990 წელს. აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მტკიცება, რომ მესამე პირს სოფელ ტ-----თან არანაირი შეხება არ ჰქონდა.

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №AA2017044065-05 (15.12.2017) საარქივო ცნობის თანახმად, გორის არქივში დაცული ტ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ტ-----ის 1992 წლის მიწის განაწილების სიებში ლ----- ა-----ის ასული დ-----ს სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი, მესამე კატეგორია. სოფელ ტ-----ის 1996-1997 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნში ლ----- ა-----ის ასული დ-----ს სახელზე ირიცხება 0,21 ჰა მიწის ფართობი, მესამე კატეგორია.

ამავე ცნობის მიხედვით, სოფელ ტ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში ლ----- ა-----ის ასული დ-----ი/დ-----ს კომლის და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება. მაგრამ აღნიშნულია, რომ მიწა მიიღო როგორც კავშირგაწყვეტილმა კომლმა.

ამასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ საკომლო წიგნი შეიცავდა ინფორმაციას არამარტო კომლის და მისი წევრების შესახებ, არამედ ე.წ. კავშირგაწყვეტილი კომლის - იმ პერიოდისთვის სოფელში არ მცხოვრები პირების თაობაზეც. სწორედ ასეთი ჩანაწერია შესრულებული მესამე პირის მიმართ: მითითებულია, რომ მიწა მიიღო როგორც კავშირგაწყვეტილმა კომლმა.

სასამართლო აგრეთვე განმარტავს, რომ მიწის რეფორმის დროს მიწა განაწილდა მიწის ფონდიდან, კომლების მიხედვით და აგრეთვე იმ პირებზე, რომლებიც იმ დროისათვის არ ცხოვრობდნენ სოფლად, ცხოვრობდნენ ქალაქად და გადაეცათ მიწის ნაკვეთები.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ ლ----- დ-----ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე. მან ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინა მიწის სააღრიცხვო ბარათი: 2003 წლის 26 აგვისტოს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების

სარეგისტრაციო მოწმობით სარეგისტრაციო ზონა გ----- 6- კოდი, სექტორი ტ----- ი 1- კოდი კვარტალის 1- ნაკვეთის ნომერი N0--, ფართობი 2341 კვ.მ დაუზუსტებელი, სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრის განყოფილებაში მითითებულია ლ---- დ-----ს. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საგადასახადო სია N0--. თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა, რომლის კონფიგურაცია შეესაბამება სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას. ეს დოკუმენტი გაცემულია ლ---- დ-----ს სახელზე, იმ დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მიხედვით.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაციას, ამ კანონის მე-3 მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ამავე კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესით, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენს ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი, სხვა განყოფილებებთან ერთად, მოიცავს მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ.

სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემობას, რომ სააღრიცხვო ბარათი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა დამოწმებულია საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბეჭდით და ხელმოწერით. მითითებულია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, რომელიც კონფიგურაციით ზუსტად ასახავს და ემთხვევა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებს.

მიწის სააღრიცხვო ბარათი, რომელიც გაცემულია მიწის საგადასახადო სიის საფუძველზე ლ---- დ-----ს სახელზე, ჩაითვალოს სწორედ უფლებადამდგენ დოკუმენტად, რაც სრულად შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას. გასათვალისწინებელია აგრეთვე, რომ ამ სისტემური რეგისტრაციის მონაცემების საკადასტრო/აზომვით ნახაზთან შესაბამისობა და იდენტიურობა დადგინდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N00052 ოქმით, რომელიც შეასრულა გორის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეულის მერის წარმომადგენელმა. ადგილზე ასევე გამოიკითხა და ინფორმაცია გადამოწმდა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან, რომლებმაც დაადასტურეს იგივე გარემოებები.

უფლებადამდგენი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას ფაქტობრივი გარემოებების

გამოკვლევისას უტყუარად და ცალსახად დაადგინა, რომ 2016 წლის 3 მაისის N882016211183-06 გადაწყვეტილებით არასწორად დარეგისტრირდა მოსარჩელების საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე საარქივო ცნობის თანახმად, რომელშიც არ არის აღნიშნული ადგილმდებარეობა. ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა მისი ვალდებულების შესაბამისად - ბათილად ცნოს გადაწყვეტილება თუ ამის საფუძველი გამოვლინდება.

ამ გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა სწორად, სრულყოფილად გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ და ბათილად ცნო მოსარჩეულებზე საკუთრების რეგისტრაცია. აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილებისა და 2018 წლის 16 ივლისის №8920018625465 განცხადებაზე უძრავ ქონებაზე(მდებარე: გ-----ს რაიონი სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 1442 კვ.მ, ს/კ:6-4-1-3--) განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, არის კანონიერი და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ზემოხსენებული გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით;

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, რაც ამ შემთხვევაში არ გამოვლენილა.

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 სასამართლოს გარეშე 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

2018 წლის 29 ნოემბერს კ--- კ-----ის მიერ სარჩელზე ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 22-ე, 23-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- დ-----ს და მ--- დ-----ს სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, მესამე პირი - ლ--- დ-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ივლისის №309916 გადაწყვეტილებისა და 2018 წლის 16 ივლისის №8920018625465 განცხადებაზე უძრავ ქონებაზე (მდებარე: გ-----ს რაიონი სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 1442 კვ.მ, ს/კ:6-4-1-3--) განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს.

2. 2018 წლის 29 ნოემბერს კ--- კ-----ის მიერ სარჩელზე ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

მოსამართლე:

ნინო გერგაული

