



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

30.07. 2019წ

ქ. სიღნაღი

სიღნაღის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ნოზაძე
სხდომის მდივანი ნათია გოჩიტაშვილი

მოსარჩელე - ზ----- გ-----ი;

წარმომადგენელი: რ---- მ-----ი;

მოპასუხეები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

მესამე პირი: ო---- ბ-----;

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №89201700504--14 (28.12.2017), №89201700504--14 (28.12.2017), №89201700505--14 (28.12.2017), №89201700505--14 (28.12.2017), №89201700506--14 (28.12.2017), №89201700506--14 (28.12.2017), №89201700506--14 (28.12.2017), №89201700507--14 (28.12.2017), №89201700508--14 (28.12.2017), №89201700510--15 (29.01.2018) გადაწყვეტილებები.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 თებერვლის №10-06-

გადაწყვეტილება, 2018 წლის 26 იანვრის (№55920/17) და დამატებით წარდგენილი 2018 წლის 26 თებერვლის (124890/17) ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - რომლითაც მოსარჩელე ზ----- გ-----ი დარეგისტრირდება საკადასტრო კოდეზზე (№5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--- №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0---) განთავსებული უძრავი ქონებების ერთადერთ მესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლები

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, სახელმწიფომ 200- წელს გასაყიდად გამოიტანა მატერიალური აქტივი (ვენახი), რომელიც 200- წლის 17 დეკემბერს აუქციონზე შეიძინა ზ----- გ-----მა 7834 აშშ დოლარად. 200- წელს უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვისას დედოფლისწყაროს რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველო ხელმძღვანელობდა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ 1997 წლის კანონით. ზ----- გ-----ს 200- წელს აუქციონზე შეიძინა 7-2 ჰა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 24 კონტურზე გაშენებული ვენახით. აუქციონის დასრულების შემდეგ, 200- წლის 20 დეკემბერს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი N15, რომელსაც სახელმწიფოს მხრიდან ხელს აწერს დედოფლისწყაროს რაიონის სამელიორაციო სისტემების სამმართველოს უფროსი თ----- ჩ-----ი. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით სახელმწიფომ გადასცა ზ----- გ-----ს აუქციონზე შეძენილი ქონება. აღნიშნული აქტი მითითებულია საჯარო რეესტრის არქივში დაცულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში N17/82, „ა“-ში და საჯარო რეესტრის ყველა ამონაწერში, რომლებიც გაცემულია არა მხოლოდ 2003, 2004 და 2006, არამედ 2017 წლის ამონაწერებშიც. საჯარო რეესტრის არქივში მოიპოვება იგივე შინაარსის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც ნუმერაცია საერთოდ არ გააჩნია. გარდა ამისა, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცულია 200- წლის 20 დეკემბრის მსგავსი შინაარსის ორი მიღება-ჩაბარების აქტი N15, რომლებშიც რიცხვი N15 განსახვავებულად, სხვადასხვანაირად არის გადაკეთებულია „28“-ად. 2018 წლის 3 მაისის სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, დადასტურებულია, რომ ადგილი აქვს აღნიშნული ციფრების გაყალბება-გადაკეთებას საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში N17/82ა, გაცემული ზ----- გ-----ის სახელზე, გრაფაში „მიღება ჩაბარების აქტის ამჟამად არსებული ჩანაწერის „28“-ის ადგილზე თავდაპირველად იყო ჩანაწერი „15“, რომელიც შემდგომში შეიცვალა ამჟამინდელი ჩანაწერით „28“. ზ----- გ-----მა, როგორც ერთადერთმა მესაკუთრემ მოიპოვა საკუთრების უფლება

შეძენილ 24 კონტურზე განთავსებულ 7-2 ჰა მიწის ნაკვეთზე (ვენახზე). გაყალბდა 2003 წლის 06 ივნისის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა N17/82ა, სადაც ამოშლილ იქნა ზ----- გ-----ის უპირობო საკუთრების უფლებაზე არსებული ჩანაწერი, რითაც სახელმწიფომ უსაფუძვლოდ მოიპოვა უფლება ჩაწერილიყო თანა მესაკუთრედ ზ----- გ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებში. აღნიშნული გაყალბების შედეგად, სახელმწიფომ მთლიანად ჩამოართვა საკუთრების უფლება ზ----- გ-----ს 1 ჰა მიწის ნაკვეთზე (ს/კ5-13.03.0---). გ-----ის მიერ შეძენილი ვენახი განთავსებული იყო 24 კონტურზე, ხოლო მისი ფართი შეადგენდა 7-2 ჰა-ს და არა 71.2 ჰა-ს. გ-----ის მიერ შეძენილ 7-2 ჰა ვენახზე გაცემული იქნა 9 ამონაწერი შემდეგ ფართებზე: 27.83 ჰა, 15.5 ჰა, 2.66 ჰა, 2.18 ჰა, 2.5- ჰა, 3.08ჰა, 2.63ჰა, 6.25ჰა და 9.58 ჰა, რაც დასტურდება რეესტრის არქივში დაცული ცხრა ამონაწერით, რომლების ფართების გრაფაში ჰექტრობის აღმნიშვნელი ძველი ჩანაწერი (რომელთა ჯამიც არის 7-2 ჰა) პირდაპირ გადახაზულია და გვერდზე მიწერილია ახალი ფართობის აღმნიშვნელი რიცხვითი მნიშვნელობა, რომელთა ჯამიც შეადგენს სწორედ 71.17 ჰა-ს. საჯარო რეესტრის არქივში დაცული დოკუმენტებიდან კი ის დასტურდება, რომ ვინმე ლ--- ბ-----ს სახელით დედოფლისწყაროს რაიონის N5- ზონის რეგისტრატორს მიმართეს 9 განცხადებით, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა, ვითომდა გ-----ის მიერ 35 კონტურზე განთავსებული 71.17 ჰა ვენახების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და მათზე ამონაწერების გაცემა. ასეთი დავალება ზ----- გ-----ს ლ--- ბ-----სათვის 2004 წელს არ მიუცია, მით უმეტეს, რომ მას 2004 წლის აპრილიდან მის მინდობილობას უკვე ვადა ჰქონდა გასული. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის არქივში დაცული, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება “ 9 ცალი, აღნიშნულ ხელშეკრულებებს დამატებით გააჩნია ხელმოწერის გვერდი. ამასთან შევსების თარიღად მითითებულია ხელმოწერის თარიღი: 01.07.2003, ხოლო მოსარჩელის პირად არქივში ინახება იჯარის ხელშეკრულებები, რომელთა შევსების თარიღად მითითებულია 30.06.2003 წელი, რომლებსაც აკლია რამდენიმე, მათ შორის ხელმოწერის გვერდი. ზ----- გ-----ის განმარტებით იგი საერთოდ არ შესულა სახელმწიფოსთან არც საიჯარო და არც ქირავნობის ურთიერთობებში, შესაბამისად, მას არ წარმოეშვა საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება შეძენილ 7-2 ჰა ვენახთან დაკავშირებით. თუ სახელმწიფო თვლიდა, რომ ზ----- გ-----ი მის მოიჯარეს წარმოადგენდა და იგი არ იხდიდა საიჯარო ქირას, მას უნდა შეეწყვიტა მასთან საიჯარო ხელშეკრულებები, რაც ფაქტობრივადაც შეუძლებელი იყო, ვინაიდან ვენახის ნარგაობა ვერ დარჩებოდა მიწის ნაკვეთის გარეშე, საიჯარო ხელშეკრულებები გაყალბებულია, რაც დადასტურებულია სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნით.

სახელმწიფოს ჩაზიარება გ-----ის საკუთრებაში დაიწყო ეტაპობრივად და დამთავრდა იმით, რომ იგი 9 მიწის ნაკვეთის თანა მესაკუთრე გახდა, ხოლო 1 მიწის ნაკვეთზე მთლიანად მას ჩამოერთვა საკუთრების უფლება. ლ--- ბ-----

მოქმედებდა გ-----ის რწმუნებით, 2003 წლის 04 ივნისის N9 განცხადებით მიმართავს N5- ადმინისტრატორს და ითხოვს იმის სრულ რეგისტრაციას, რაც ნამდვილად შეიძინა აუქციონზე გ-----მა, კერძოდ 7-2 ჰა ვენახისა, რომელიც განთავსებული იყო შემდეგ 24 კონტურზე: 24-, 245, 246, 247, 248, 251, 25-- 255, 259, 260, 26-, 264, 267, 294, 30-, 281, 283, 286, 305, 306, 289, 290, 291 და 292. თითოეულ საკადასტრო კოდზე განთავსებული მიწის ნაკვეთი (ვენახის სახით) განლაგებული იყო შესაბამის კონტურებზე (მაგ. 27.83 ჰა - 24-, 245, 246, 247, 248, 251, 25- და 255 კონტურებზე, ხოლო 15.5 ჰა - 259, 260, 26-, 264 და 267 კონტურებზე, სხვა დანარჩენ საკადასტრო კოდებზე განთავსებული მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა განლაგებული იყო თითო კონტურზე და მთლიანობაში შეადგენდა 24 კონტურს. საბუთების გაყალბებისა და გადაკეთების შემდეგ, რომელიც დაიწყო 2004 წლის ივნისში, გ-----ის მიერ შეძენილი 7-2 ჰა ვენახი აღმოჩნდა უკვე შემდეგ 35 კონტურზე: 267, 264, 26-, 260, 259, 255, 25-- 246, 245, 24-, 274, 275, 281, 283, 289, 290, 291, 292, 294, 298, 30-, 303, 305, 306, 311, 312, 313, 318, 164, 16-, 147, 146, 105, 104 და 4-, შესაბამისად გადაკეთდა ყველა პირველადი სარეგისტრაციო საბუთი 9-ვე საკადასტრო კოდზე ვენახის, როგორც განთავსება და ადგილმდებარეობა, ასევე ფართობი. ბ-----ს მიერ 2003 წელს დაწერილი განცხადებები ამოიღეს საქმიდან და 2004 წელს შეადგინეს ახალი განცხადებები, რომლითაც ჯამში მოთხოვნილი იყო 71.2 ჰა ვენახი ნაცვლად 7-2 ჰა-სი და განთავსებული იყო 35 ჰა-ზე, ნაცვლად 24-სა. ასევე დაამატეს იჯარასთან დაკავშირებული ჩანაწერები, ვითომდა მოსარგებლე იყო ზ----- გ-----ი და ვითომ გაფორმებული იყო 4- წლიანი იჯარა ზემოთ მითითებულ ფართის ქვეშ არსებულ მიწაზე. მანიპულაციები განხორციელდა საკუთრების მოწმობის „მიწათსარგებლობის ფორმაშიც“, როდესაც ქიმიურად გადაშალეს ჩანაწერი „საკუთრების უფლებით“, ასევე გადაშალეს მიწის ფართობის აღმნიშვნელი რიცხვი 7-2 კვ.მ და მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერი 15 გადააკეთეს 28-ად. გაყალბდა დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 16 ივნისის N6- დადგენილებით დამტკიცებული - მიწის იჯარით გაცემის კომისიის 2003 წ. 30 მაისის სხდომის ოქმი N8, სადაც 30-ე პოზიციად ჩაამატეს, ვითომდა გ-----ი ითხოვს შეძენილი ვენახის ქვეშ არსებული მიწის იჯარის გაფორმებას 4- წლით და შემდეგ, ვითომდა მისი მოთხოვნა დააკმაყოფილეს. შეუიარაღებელი თვალითაც ჩანს, რომ ოქმი ეს ბოლო ნაწილი სხვა საბეჭდი მანქანით არის დაბეჭდილი. 2003 წლის 30 მაისის N8 სხდომის ოქმის გაყალბებას ადასტურებს ისიც, რომ ვითომდა ამ ოქმით დაადგინეს 7-2 ჰა ვენახის ქვეშ არსებული მიწის იჯარით გაცემა, ხოლო ბ-----ს სახელით შეცვლილი განცხადებებით მოთხოვნილია 71.2 ჰა-ს იჯარა. თუკი იჯარა დაადგინეს 7-51 ჰა-ზე, მაშინ განცხადებები რატომ შეცვალეს 71.2 ჰა-ზე. სხდომის ოქმს დაურთეს დანართის სახით 35 კონტურის სია და ფართობი, სადაც ფართობის ჯამი 7-51 ჰა არ ემთხვევა შეძენილ ფართს. სიყალბეს ადასტურებს ისიც, რომ დანართში 35-ე პოზიციას 4--ე კონტური, რომელზეც 1 ჰა ვენახია განთავსებული. ასეთი კონტური კი საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ 9 ამონაწერში საერთოდ არ ხვდება.

საჯარო რეესტრის არქივში დაცული 2003 წ. 04 ივნისით დათარიღებული რეესტრის ამონაწერების სიყალბეს ადასტურებს შემდეგი გარემოებები: ამონაწერში ერთ-ერთ რეკვიზიტად მითითებულია დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 16 ივნისის N6- დადგენილება, 2003 წლის 04 ივნისს როგორ იწინასწარმეტყველა ზონის რეგისტრატორმა, რომ 2003 წლის 16 ივნისს გამოიცემოდა გამგეობის დადგენილება, ერთი წლის შემდეგ 7-2 ჰა ვენახის განლაგება შეიცვლებოდა და 24 კონტურიდან განთავსდებოდა 35 კონტურზე, ამ ამონაწერებში კარგად ჩანს ციფრების გადაკეთების კვალი. მოსარჩელე განმარტავს, რომ სახელმწიფომ ერთობლიობაში ყველაფერი გააკეთა იმისათვის, რომ დღეს მისი თანა მესაკუთრე გამხდარიყო 9 მიწის ნაკვეთში, საერთო ფართობით 71.2 ჰა, ხოლო საერთოდ ჩამოერთმია მისთვის 1 ჰა მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და მისმა წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, არ არის დარღვეული მათი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე დამატებით განმარტა, რომ დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია სათანადო დოკუმენტაცია, რომელიც საკმარისია მიწის ნაკვეთზე მისი მესაკუთრედ რეგისტრაციისათვის.

3. მესამე პირების პოზიცია

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის მოთხოვნას არ დაეთანხმა იმ საფუძვლით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად აქვს ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. მისი განმარტებით კახეთის რეგიონულ არქივში დაცული დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 200- წლის 21 ნოემბრის N147 დადგენილების მიხედვით ზ----- გ-----ს გაუფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის /სახნავი/ საიჯარო ხელშეკრულება. დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 16 ივნისის N6- დადგენილების მიხედვით ზ----- გ-----ს გაუფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება სოფელ ფ-----ის მეურნეობის ტერიტორიაზე ვენახის ქვეშ არსებულ მიწაზე. დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 2004 წლის 24 სექტემბრის N111 დადგენილების მიხედვით, ზ----- გ-----ს შეუწყდა საიჯარო ხელშეკრულება და გაუფორმდა ფართობი შპს „ჩ-----ს“, თუმცა ამის

თაობაზე რაიმე ცვლილებები რეესტრში არ მომხდარა და მოსარჩელე დღემდე რეგისტრირებულია მოიჯარეთ 4- წლის ვადით, ხოლო სახელმწიფო რეგისტრირებულია მიწის მესაკუთრედ.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საკუთრების მოწმობაში დაფიქსირებულია, რომ მან შეიძინა ვენახი, რაშიც აუცილებლად მოიაზრება მხოლოდ ვაზის ნარგაობა, რაც გამორიცხავს მიწაზე საკუთრების უფლებას. მოსარჩელის საკუთრების უფლება ვრცელდება მხოლოდ ვენახის ნარგაობაზე, რასაც მიუთითებს ასევე ის ფაქტი, რომ მოსარჩელესთან გაფორმებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება 7--2 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

მესამე პირი ო---- ბ----- სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადებულა და არც მისი პოზიციაა ცნობილი დავის საკითხთან დაკავშირებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 200- წლის 17 დეკემბერს ჩატარებულ აუქციონზე დედოფლისწყაროს რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს მიერ გამოტანილი იქნა დ/წყაროს რაიონის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის სამმართველოს ფ-----ის დამხმარე მეურნეობის კუთვნილი 7-.2 ჰა ვენახი. აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მოსარჩელე ზ----- გ-----ი (ოქმი №14) და ამავე წლის 20 დეკემბერს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი. მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მოსარჩელის წარმომადგენელმა ლ. ბაქაურმა ჩაიბარა ქონება, რომელიც ასახული იყო 24 კონტურზე განთავსებული უძრავი ნივთი 7--2 ჰა ვენახი. 2003 წლის 06 იანვარს მოსარჩელის წარმომადგენელთან გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. თანხის (7834 აშშ დოლარის) გადახდის შემდეგ 2003 წლის 06 ივნისს ზ----- გ-----ის სახელზე გაცემული იქნა N17/82-,,ა“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის მიხედვით მან საკუთრებაში შეიძინა დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ფ-----ში (ალაზანი)ფ-----ის დამხმარე მეურნეობის კუთვნილი 7- ჰა ვენახი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუქციონის მასალები,
- მიღება-ჩაბარების აქტი,
- N17/82-,,ა“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა;
- მხარეთა განმარტებები;

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 04.04.2017 წლის ამონაწერებით: მიწის (უძრავი ქონების) №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0--; №5-.13.03.0---

№5-13.03.0--; №5-13.03.0--; №5-13.03.0--; №5-13.03.0--; №5-13.03.0-- და №5-13.03.0-- საკადასტრო კოდეზზე რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწების მესაკუთრეებად მითითებული არიან: სახელმწიფო - მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, ხოლო ზ----- გ-----ი - „ ვენახის ნარგაობის “ მესაკუთრედ.

მითითებული ამონაწერების გრაფაში „ სარგებლობა “ მოიჯარედ მითითებულია ზ----- გ-----ი, ხოლო მესაკუთრედ სახელმწიფო. (საფუძველი: სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 30/06/2003, დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობა). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს N17-82-„ა“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (გამცემი: საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს დედოფლისწყაროს რაიონული სამმართველო, თარიღი: 06.06.2003), 2003 წლის 12 მაისის N1-338 ხელშეკრულება და 2003 წლის 20 დეკემბრის N15 მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან

3.1.3. 2017 წლის 25 სექტემბერს მოსარჩელე ზ----- გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა N5-1199/17 განცხადება, რომლის საფუძველზეც კახეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 23 ოქტომბერს მიიღო N89201700504-, N89201700504-, N89201700505-- N89201700505- - N89201700506-, N89201700506-, N89201700506-, N89201700507-- N89201700508- და N89201700510- პირობითი განცხადებები, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტში, სოფელ ფ-----ში (ალაზანი) მდებარე უძრავ ნივთებზე (საკადასტრო კოდეზი: N5-13.03.0-- , 5-13.03.0-- , 5-13.03.0-- , 5-13.03.036, 5-13.03.0-- , 5-13.03.0-- , 5-13.03.0-- , 5-13.03.0-- , და 5-13.03.0--) ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა ითხოვა მითითებულ საკადასტრო კოდეზზე არსებული უძრავი ქონების ერთადერთ მესაკუთრედ აღრიცხვა.

ზ----- გ-----მა N5-1199/17 განცხადებას დაურთო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N6/45-71 წერილი, N28 მიღება-ჩაბარების აქტი და N17-82-„ა“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (გამცემი: საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს დედოფლისწყაროს რაიონული სამმართველო), ხოლო N89201700504-, N89201700504-, N89201700505-- N89201700505-- N89201700506-, N89201700506-, N89201700506-, N89201700507-- N89201700508- და N89201700510- სარეგისტრაციო განცხადებებს დაინტერესებულმა პირმა დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო/აზომვითი ნახაზების ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და პირადი განცხადებები.

2017 წლის 27 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N89201700504--03, N89201700504--03, N89201700505--03, N89201700505--03, N89201700506--03, N89201700506--03, N89201700506--03, N89201700507--03, N89201700508--03 და N89201700510--03 გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენი იყო საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 08 აგვისტოს N388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

2017 წლის 03 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N89201700504--05, N89201700504--05, N89201700505--05, N89201700505--05, N89201700506--05, N89201700506--05, N89201700506--05, N89201700507--05, N89201700508--05 და N89201700510--05 გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, კახეთის რეგიონულმა ოფისმა N46-38- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვა ინფორმაცია და გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. ამასთან, N89201700510-სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით დადგინდა ზედდება საჯარო რეესტრში 5-13.03.05- საკადასტრო კოდით (მესაკუთრე: სახელმწიფო, მოიჯარე: ო---- ბ-----) რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან.

2017 წლის 28 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N89201700504--08, N89201700504--08, N89201700505--08, N89201700505--08, N89201700506--08, N89201700506--08, N89201700506--08, N89201700507--08, N89201700508--08 და N89201700510--08 გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა, კერძოდ თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნას წარმოადგენდა საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, მისი თანხმობის წარდგენის შემთხვევაში კახეთის რეგიონული ოფისი თავისი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტით გათვალისწინებული შეღავათიანი წესების შესაბამისად მიმართავდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს განსახორციელებელ ცვლილებასთან დაკავშირებით პოზიციის დასაფიქსირებლად, ხოლო თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნას არ წარმოადგენდა საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, მის მიერ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2017 წლის 28 დეკემბერს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N89201700510--13 გადაწყვეტილებით კახეთის რეგიონულმა ოფისმა დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და რომ N89201700510- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით დადგინდა ზედდება საჯარო

რეესტრში 5-13.03.05- საკადასტრო კოდით (მესაკუთრე: სახელმწიფო, მოიჯარე: ო---- ბ-----) რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. ამასთან, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ 5-13.03.05- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო, მოიჯარეს კი ო---- ბ-----, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ ინფორმაცია ვერ იქნება მოძიებული.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო 2017 წლის 28 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N89201700504--14, N89201700504--14, N89201700505--14, N89201700505--14, N89201700506--14, N89201700506--14, N89201700506--14, N89201700507--14, N89201700508--14 გადაწყვეტილებები, ხოლო 2018 წლის 29 იანვარს N89201700510--15 გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის 2017 წლის 25 სექტემბრის N5-1199/17 განცხადება;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებები;
- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 10-06- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა განმარტებები;

3.1.4. 2018 წლის 26 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ზ----- გ----- -----მა წარადგინა N55920/17 (124890/17) ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 28 დეკემბრის N89201700504--14, N89201700504--14, N89201700505--14, N89201700505--14, N89201700506--14, N89201700506--14, N89201700506--14, N89201700507--14, N89201700508--14 და 2018 წლის 29 იანვრის N89201700510--15 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, წარდგენილი ნახაზის საფუძველზე უძრავი ნივთების საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება და მის სახელზე 2003 წლის 06 ივნისს გაცემული N17-82-„ა“ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე მიწის ნაკვეთებზე (ზ----- გ-----ის) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ასევე დამატებით წარდგენილი იქნა საჩივარი 2018 წლის 26 თებერვალს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის 2017 წლის 26 იანვრის და 26 თებერვლის საჩივრები;
- მხარეთა განმარტებები;

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ 2018 წლის 28 თებერვალს მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმის შესახებ №10-06-. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი იზიარებს რეგისტრაციის სამსახურის პოზიციას, რომ დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია სათანადო დოკუმენტაცია, რომელიც საკმარისია მიწის ნაკვეთზე მისი მესაკუთრედ რეგისტრაციისათვის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას. მისი განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საკითხი, უსაფუძვლოდ მიიღო სადავო აქტები, რის გამოც არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

მხარეთა შორის სადავოა რა აქტივი იქნა შეძენილი მოსარჩელე ზ----- გ-----ის მიერ 200- წლის 17 დეკემბერს დედოფლისწყაროს რაიონის სახელმწიფო ქონების სამმართველოს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე, სადაც გამოტანილი იქნა დ/წყაროს რაიონის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის სამმართველოს ფ-----ის დამხმარე მეურნეობის კუთვნილი 7- ჰა ვენახი. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მის მიერ შეძენილი იქნა 7--2 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე გაშენებული ვენახის ბაღით, ხოლო მოპასუხე და მესამე პირს მიაჩნიათ, რომ 200- წლის 17 დეკემბრის აუქციონზე მოსარჩელემ შეიძინა მხოლოდ ვენახის ნარგაობა, რაც არ გულისხმობდა ვენახის ქვეშ არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მიღებას.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის ასევე, რომ მხარეთა შორის დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელეს 4- წლის ვადით იჯარით გაუფორმდა 7--2 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ვენახის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთები, თუმცა არ დაუყენებია სასარჩელო მოთხოვნა 2003 წლის 16 ივნისის №6- დადგენილებით დამტკიცებული - მიწის იჯარით გაცემის კომისიის 2003 წლის 30 მაისის სხდომის ოქმის, მიღება-ჩაბარების აქტის, იჯარის ხელშეკრულების და იჯარასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტების მტკიცებულებებიდან ამორიცხვის, ამ დოკუმენტების ბათილად ცნობის ან იჯარის შეწყვეტასთან დაკავშირებით.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 დეკემბრის N36/19807- წერილის თანახმად, კახეთის რეგიონულ არქივში დაცული დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 200- წლის 21 ნოემბრის N147 დადგენილების მიხედვით ზ----- გ-----ს გაუფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის /სახნავი/ საიჯარო ხელშეკრულება. დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 2003 წლის 16 ივნისის №6- დადგენილების მიხედვით ზ----- გ-----ს გაუფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება სოფელ ფ-----ის

მეურნეობის ტერიტორიაზე კენახის ქვეშ არსებულ მიწაზე. დედოფლისწყაროს რაიონის გამგეობის 2004 წლის 24 სექტემბრის N111 დადგენილების მიხედვით, ზ----- გ-----ს შეუწყდა საიჯარო ხელშეკრულება და გაუფორმდა შპს „ჩ-----ს“, თუმცა ამის თაობაზე რაიმე ცვლილებები რეესტრში არ მომხდარა და მოსარჩელე რეგისტრირებულია მოიჯარეთ, ხოლო სახელმწიფო მიწის მესაკუთრედ.

მოსარჩელე წარმოდგენილი დოკუმენტების ანალიზით და წარმოდგენილი ექსპერტიზების დასკვნებით ამტკიცებს, რომ 2003 წლის 16 ივნისის N6- დადგენილებით დამტკიცებული - მიწის იჯარით გაცემის კომისიის 2003 წლის 30 მაისის სხდომის ოქმი, მიღება-ჩაბარების აქტი და იჯარასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტები გაყალბებულია და სინამდვილეში იჯარის ხელშეკრულება მხარეთა შორის საერთოდ არ გაფორმებულა.

იჯარასთან დაკავშირებული დოკუმენტების გაყალბება არ დაადასტურა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა, რომლებმაც განმარტეს, რომ საიჯარო დოკუმენტები შედგენილია იმ დროს არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად და საკმარისი მტკიცებულებები იმისა, რომ 2003 წელს იჯარის დადებას ადგილი არ ქონია წარმოდგენილი არ არის.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკმარისი მტკიცებულებები, რომ მხარეთა შორის არ დადებულა იჯარის ხელშეკრულება არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2003 წლის 16 ივნისის N6- დადგენილება;
- მიღება-ჩაბარების აქტი; იჯარის ხელშეკრულება;
- მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ადმინისტრაციული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 34-ე, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ დ ” ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ ა “ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 200- წლის 17 დეკემბერს ჩატარებულ აუქციონზე მოსარჩელემ საკუთრებაში შეიძინა დ/წყაროს რაიონის მელიორაციისა და წყალთა მეურნეობის სამმართველოს ფ-----ის დამხმარე მეურნეობის კუთვნილი 7-2 ჰა კენახი 24 კონტურზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე

მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით: ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილით: მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია ის, რაც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან, რისი გამოცალკევებაც შეუძლებელია ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების , ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე. განადგურება გულისხმობს სარგებლიანობის დაკარგვას მისი სუბსტანციის მოსპობით. იგულისხმება ნივთის სამეურნეო, მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების უნარის დაკარგვა, როგორც მთლიანად, ისე მნიშვნელოვანი სახით. ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს მიეკუთვნება არ ის, რაც ამ ნივთის არსებას განსაზღვრავს, არამედ ის, რაც სამართლებრივად დაკავშირებულია ნივთთან და არ წარმოადგენს განსაკუთრებული უფლების ობიექტს.

„ ვაზისა და ღვინის შესახებ “ საქართველოს კანონის (15.06.2017) მესამე მუხლის „ ე “ ქვეპუნქტი (კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება) „ ვენახი “ განმარტებულია როგორც „ მიწის ნაკვეთი ვაზის ნარგაობით “.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ ვერ წარმოადგინეს 200- წლის 17 დეკემბერს ჩატარებულ აუქციონის სრულყოფილი დოკუმენტაცია. გაურკვეველი დარჩა საკითხი რა აქტივი იქნა გატანილი აუქციონზე პრივატიზაციისათვის, მოხდა თუ არა ქონების შეფასება იმ პერიოდში, რა იყო მიწის საწყისი ფასი, გადახდილი აქვს თუ არა მოსარჩელეს რომელიმე პერიოდში იჯარის ქირა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 200- წლის 17 დეკემბერს ჩატარებულ აუქციონის შედეგად ფ-----ის დამხმარე მეურნეობის კუთვნილი 7--2 ჰა ვენახის საკუთრებაში გადაცემით, საკუთრების უფლება ასევე უნდა გადასულიყო ამ ვენახის ნარგაობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთზე, რადგან ვენახის ნარგაობა მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და წარმოადგენს ამ მიწის არსებით შემადგენელ ნაწილს და შესაბამისად, ის ვერ იქნება სამოქალაქო ბრუნვის დამოუკიდებელი ობიექტი თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამე არ არის გათვალისწინებული. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს დაურეგისტრირდა მხოლოდ „ ვენახი “ და მის ქვეშ არსებულ მიწა დარეგისტრირდა სახელმწიფოს

საკუთრებად, რომელიც იჯარით გადაეცა მოსარჩელეს.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის სახელმწიფოსთან საიჯარო ურთიერთობის არსებობას 4- წლის ვადით 7--2 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ვენახის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთებზე და სასამართლოზე წარმოადგინა ექსპერტიზის დასკვნები, რომლითაც მიუთითებს საიჯარო დოკუმენტაციის ხარვეზებზე. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა რაიმე მტკიცებულება, რომ მოსარჩელემ როდისმე გადაიხადა იჯარის ქირა, ან სახელმწიფომ როდისმე მოითხოვა იჯარის ქირის გადახდა.

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ 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 ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლოში საქმის წარმოების დროს გამოვლენილი ახალი გარემოებების და წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნების გათვალისწინებით საჯარო რეესტრმა ხელმოკრედ უნდა მოახდინოს იმის შემოწმება, წარმოეშვა თუ არა საკუთრების უფლება ზ----- გ-----ს მიწის ნაკვეთზე და წარმოადგენს თუ არა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (N17/82ა) მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს. დღეის მდგომარეობით არსებობს თუ არა მხარეთა შორის საიჯარო სამართალ ურთიერთობები, ან არის თუ არა მოსარჩელე ვენახის ქვეშ არსებულ მიწის მართლზომიერი მფლობელი და ამ საკითხების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება.

6.3. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას, რომ დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ახალი აქტის გამოცემით მოახდინოს მიწის საკუთრების რეგისტრაცია მოსარჩელის სახელზე სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს მოპასუხის მიერ სწორედ აღნიშნული საკითხის

ხელახალ შესწავლას, რაც ამ ეტაპზე გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ზემოთ აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში, მოთხოვნის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხდა სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამდენად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 244-ე, 248-ე, 24--ე, 25--ე, 364-ე, 367-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ზ----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №89201700504--14 (28.12.2017), №89201700504--14 (28.12.2017), №89201700505--14 (28.12.2017), №89201700505--14 (28.12.2017), №89201700506--14 (28.12.2017), №89201700506--14 (28.12.2017), №89201700506--14 (28.12.2017), №89201700507--14 (28.12.2017), №89201700508--14 (28.12.2017), №89201700510--15 (29.01.2018) გადაწყვეტილებები.

3. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 თებერვლის №10-06- გადაწყვეტილება, 2018 წლის 26 იანვრის (№55920/17)

და 2018 წლის 26 თებერვლის (124890/17) ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. დაევალოს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 2017 წლის 25 სექტემბერს მოსარჩელე ზ----- გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ N5-1199/17 განცხადებასთან დაკავშირებით.

5. სარჩელის მოთხოვნის ნაწილი, რომ სასამართლომ დაავალდებულოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ზ----- გ-----ის საკუთრებაში დაარეგისტრიროს მიწის ნაკვეთები, არ დაკმაყოფილდეს.

6. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის გადახდა დაეკისროს მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ზ----- გ-----ის სასარგებლოდ.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, სიღნაღის რაიონული სასამართლოს (მდებარე მისამართზე: ქ. სიღნაღი, დავით დადიანის ქუჩა №15) მეშვეობით.

მოსამართლე

პაატა ნოზაძე