



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/840-17

12 მარტი, 2019

წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩხეტია
სხდომის მდივანი ანა მგელაძე**

მოსარჩელე - ა-----ი

წარმომადგენლები - გ-----ი, ვ-----ი

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - ც-----ე, ი-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

**1. სასარჩელო მოთხოვნები (2017 წლის 6 ნოემბრის სასამართლო სხდომის
ოქმი, 14:15:40):**

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილება
რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----ის N2--- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმის შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა
მოითხოვეს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2016 წლის 5 ივლისს ა-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

N8----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, გ-----ის პირველ მასივში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ქალაქის ვერსია), მეზლის წიგნაკი და შპს „პ-----ის“ 2016 წლის 21 ივნისის N36 ცნობა წარედგინა.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელი, განცხადება და მასზე დართული დოკუმენტები (ტომი 1, ს.ფ. 77, 78, 79-111).

3.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 8 ივლისის N8-----04 გადაწყვეტილებით ა-----ის N8----- განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, განსახილველ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტი/ინფორმაცია არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ იყო სრულყოფილი, კერძოდ, მეზლის წიგნაკში ჩასწორებული მონაცემები არ იყო სათანადო წესით დამოწმებული, ამასთან, კერ დგინდებოდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა წარდგენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებით. ამდენად, ხსენებული გადაწყვეტილებით მიეთითა, რომ უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად წარსადგენი იყო სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი და ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი შესაბამისი დოკუმენტი.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 8 ივლისის N8-----04 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 119-120).

3.3. 2016 წლის 3 აგვისტოს ა-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მეზლის წიგნაკის ასლი და შპს „პ-----ის“ 2016 წლის 21 ივნისის N36 ცნობა განმეორებით წარუდგინა.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელი, დანართი (ტომი 1, ს.ფ. 123, 124-131).

3.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 8 აგვისტოს N8-----06 და 2016 წლის 9 აგვისტოს N8-----07 გადაწყვეტილებებით ა-----ის N8----- განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 9 აგვისტოს N1----- წერილით მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, შემოსავლების სამსახურიდან და ეროვნული არქივიდან ინფორმაცია

გამოითხოვა, N8----- განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება კი მითითებული წერილის პასუხის მიღებამდე გადაიდო. შედეგად:

- შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 16 აგვისტოს N2----- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განემარტა, რომ საარქივო სამმართველოში დედნის სახით დაცული იყო მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2002 წლისა და ამხანაგობა-მებაღეობის 2003 წლის სიები, სადაც ა-----ი გადამხდელად არ ფიქსირდებოდა, ამასთან, აღნიშნულ სიების ჩანაწერებში სახელწოდება - გ-----ის I მასივის ტერიტორია არ ფიქსირდებოდა;

- მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 12 აგვისტოს N6--- წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემულ გ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ა-----ი არ ირიცხებოდა;

- სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 19 აგვისტოს N3----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიეწოდა შემდეგი ინფორმაცია: დუშეთის რეგიონალურ არქივში დაცული, მცხეთის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭო - საკრებულოს სოფელ გ-----ის 1986-1996 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილი იყო ა-----ი და მისი ოჯახის წევრთა სიაში ირიცხებოდა ა-----ი; სოფელ გ-----ის 1997-2000 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილი იყო ა-----ი და მისი ოჯახის წევრთა სიაში ირიცხებოდა ა-----ი; სოფელ გ-----ის 2001-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილი იყო ა-----ი (ხაზია გადასმული) ნ-----ე და მისი ოჯახის წევრთა სიაში ირიცხებოდა ა-----ი. სოფელ გ-----ის 2007 წლის საკომლო წიგნები და 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები არქივში დაცვაზე არ შესულა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 8 აგვისტოს N8-----06 და 2016 წლის 9 აგვისტოს N8-----07 გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 132, 133), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 აგვისტოს N1----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 134), შემოსავლების სამსახურის, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის წერილები (ტომი 1, ს.ფ. 136, 138, 139-140).

3.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 23 აგვისტოს N8-----11 გადაწყვეტილებით ა-----ს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 აგვისტოს N1----- წერილზე მიღებული ინფორმაციიდან გამომდინარე, ა-----ზე არ ფიქსირდებოდა ქონებრივი მონაცემები სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, შესაბამისად, თანხმობის შემთხვევაში, დოკუმენტები გადაიგზავნებოდა აღიარების კომისიაში.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 23 აგვისტოს N8-----11 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 148).

3.6. 2016 წლის 23 აგვისტოს ა-----მა სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადება წარუდგინა, რომლითაც მან თანხმობა განაცხადა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნაზე.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელი, განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 150, 151).

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 29 აგვისტოს N8-----13 გადაწყვეტილებით ა-----ს ეცნობა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დასტურდებოდა უძრავ ნივთზე ა-----ის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, რის გამოც, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, N8----- განცხადებაზე დართული და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2016 წლის 29 აგვისტოს N2----- მიმართვით გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და N8----- განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება მითითებული წერილის პასუხის მიღებამდე გადაიდო.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 29 აგვისტოს N8-----13 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 152), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 აგვისტოს N2----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 159).

3.8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 16 სექტემბრის N1----- წერილით ა-----სა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის და საქართველოს მთავრობის N376 დადგენილების თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად იქნა დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებული იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლები იყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ამავე წერილის მიხედვით, კანონმდებლობის თანახმად, წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იყო სრულყოფილი, შესაბამისად, კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას, განეხილა მოცემული საკითხი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებდა ზემოხსენებული კანონის მოთხოვნებს, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად სრულად უნდა ყოფილიყო წარდგენილი დოკუმენტაცია დედნის სახით.

მტკიცებულება: საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 16 სექტემბრის N1----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 156-157).

3.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 22 სექტემბრის N8-----17 და N8-----18 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და მიეთითა, რომ ვინაიდან დაინტერესებულ პირს არ უდგინდებოდა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, წარდგენილი დოკუმენტაცია ექვემდებარებოდა აღიარების კომისიაში გადაგზავნას. ამავე გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ სააგენტომ 2016 წლის 22 სექტემბრის N2----- სამსახურებრივი ბარათით გამოითხოვა ინფორმაცია სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით და N8----- განცხადებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა მითითებული სამსახურებრივ ბარათზე პასუხის მიღებისთანავე.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 22 სექტემბრის N8-----17 და N8-----18 გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 158, 159).

3.10. 2016 წლის 3 ოქტომბრის სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ მცხეთის რაიონის გ-----ის მეცხოველეობის ს/მეურნეობის 1991 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, N8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნივთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მებაღეობის (სახნავი) მიწის ფართობს და ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით მასზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტიდან, საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული. ამავე ბარათის მიხედვით, N8----- განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია

საბოლოო გადაწყვეტილება.

მტკიცებულება: სამსახურებრივი ბარათები (ტომი 1, ს.ფ. 160, 161-162).

3.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 11 ოქტომბრის N8-----19 და N8-----19 გადაწყვეტილებებით N8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და ა-----ს ეცნობა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დასტურდებოდა უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის ფაქტი, რის გამოც, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, N8----- განცხადებაზე დართული და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2016 წლის 11 ოქტომბრის N2----- მიმართვით გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ხოლო N8----- განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება მითითებული წერილის პასუხის მიღებამდე გადაიდო.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 11 ოქტომბრის N8-----19 და N8-----19 გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 169, 165), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N2----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 166).

3.12. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 28 ოქტომბრის N1----- წერილით ა-----სა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობათ, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების მე-17 მუხლის შესაბამისად, კომისიამ 2016 წლის 13 ოქტომბერს სხდომაზე (ოქმი N---) განიხილა 2016 წლის 11 ოქტომბრის N2----- განცხადება 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (გ-----ის I მასივი (ნაკვეთი N32) საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით და მიიღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, ამასთან, ნაკვეთი არ წარმოადგენდა დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს.

მტკიცებულება: საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 28 ოქტომბრის N1----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 168-169).

3.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----22 გადაწყვეტილებით N8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----22 და N8-----23 გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 170, 46).

3.14. 2016 წლის 5 დეკემბერს ა-----მა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და N8----- განცხადების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 172).

3.15. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N2--- გადაწყვეტილებით ა-----ის 2016 წლის 5 დეკემბრის N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე ა-----ის მართლზომიერი მფლობელობა არ დგინდება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, შესაბამისად, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციაზე ა-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილებით უარის მართლზომიერად ეთქვა.

მტკიცებულება: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N2--- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 13-17).

3.16. ა-----ის N8----- განცხადების განხილვის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები

და სათანადოდ არ შეაფასა მასთან წარდგენილი დოკუმენტები.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით) მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის მიხედვით, მიწის მართლზომიერი 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, მებალის 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 გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

აღნიშნული დანაწესის შინაარსიდან და დასარეგულირებელი ურთიერთობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, მტკიცების საგნის ხანდაზმულობისა და მასთან დაკავშირებული წარმოების ხარვეზების მხედველობაში მიღებით, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად შესაძლებელია, მიჩნეულ იქნეს არამხოლოდ მებალის წიგნაკი, არამედ სხვა დოკუმენტიც, თუ ამ დოკუმენტში ასახული მონაცემებისა და დაინტერესებული პირის განმარტებების საწინააღმდეგო არ დადასტურდება უტყუარი მტკიცებულებებით მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების არსებობასა თუ სხვა გარემოების თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში ა-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დასადასტურებლად წარუდგინა:

- N32 მებალის წიგნაკი, რომლის მიხედვით, ა-----ს, როგორც თბილისის ქარხანა „პ-----ის“ კოლექტიური მებაღეობა „შ-----ის“ წევრს 1983 წელს გადაეცა გ-----ის 1 მასივში მდებარე 600 კვ.მ ბაღის მიწის ნაკვეთი (ტომი 1, ს.ფ. 81-109). აღნიშნული მებალის წიგნაკი ხელმოწერილია გამგეობის თავმჯდომარის

მიერ და დამოწმებულია ბეჭდით, თუმცა მასში მიწის ნაკვეთის მიმღები ამხანაგობის წევრი ა-----ი ჩაწერილია ნ-----ას გადახაზვით იმგვარად, რომ ჩასწორებასთან დაკავშირებული მონაცემები არ ფიქსირდება;

- შპს „პ-----ის“ დირექტორი ი-----ის 2016 წლის 21 ივნისის N36 ცნობა, რომლის მიხედვით, ა-----ი მუშაობდა ქარხანა „პ-----ში“ და მას 1983 წლის 1 მარტს გადაეცა ნ-----ას კოლექტიური მებაღეობა „შ-----ის“ N32 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ), რომელიც მდებარეობს გ-----ის 1 მასივში. ამავე ცნობაში მითითებულია, რომ ქალაქ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2000 წლის 15 თებერვლის N5/5-490 დადგენილებით ქარხანა „პ-----ის“ სამართალმემკვიდრედ დარეგისტრირდა სააქციო საზოგადოება „პ-----ი“, ხოლო ქალაქ თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 14 მაისის N5-----დადგენილებით სააქციო საზოგადოება „პ-----ის“ სამართალმემკვიდრედ დარეგისტრირდა შპს „პ-----ი“ (ტომი 1, ს.ფ. 110).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის წარდგენილ დოკუმენტებთან დაკავშირებით ა-----მა სასამართლოს წარმოუდგინა დამატებითი მტკიცებულებები, კერძოდ:

- შრომის წიგნაკის ასლი, რომლის მიხედვით ა-----მა ქარხანა „თ-----ი“ მუშაობდა 1976 წლის 22 დეკემბერს დაიწყო მომარაგების სამსახურში საქონელმცოდნედ, 1978 წლის 24 აპრილს ის გადაყვანილ იქნა ბუღალტრად, ხოლო 1982 წლის 17 თებერვალს გათავისუფლდა დაკავებული თანამდებობიდან (ტომი 1, ს.ფ. 285-288);

- ქარხანა „თ-----ი“ დასაქმებული დ-----ის შრომის წიგნაკის ასლი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ საკავშირო ქიმიური მრეწველობის სამინისტროს 1977 წლის 10 მაისის N335 ბრძანებით საწარმოო გაერთიანება „ს-----ს“ სათაო ქარხანა „თ-----ა“ გადაკეთდა საწარმოო გაერთიანება „საქპ-----ის“ თბილისის სათაო ქარხანა „თ-----ად“, საკავშირო ქიმიური მრეწველობის სამინისტროს 1990 წლის 27 მარტის N170 ბრძანებით „თ-----ი“ გადაკეთდა თბილისის ქარხანა „პ-----ად“, თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს კოლეგიის 1994 წლის 26 დეკემბრის N19.06-226 გადაწყვეტილებით კი ქარხანა „თბილპ-----ის“ ბაზაზე დაფუძნდა სს „პ-----ი“, ხოლო 2006 წლის 26 სექტემბრის ბრძანებით მოხდა სს „პ-----ის“ ლიკვიდაცია, რის შემდეგაც დ-----ი მიღებულია სამუშაოზე შპს „პ-----ის“ ეკონომისტად (ტომი 1, ს.ფ. 173-277).

- საქართველოს რეპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 12 ივნისის N27.06.689 დადგენილება სს „პ-----ის“ აქციების პირდაპირი შესყიდვის უფლების თბილპ-----ის და სსტბ სპექტრის მუშაკთათვის მიცემის თაობაზე. დასახელებულ დადგენილებაში აქციების მყიდველთა ჯგუფის უფლებამოსილ წარმომადგენლად და სს „პ-----ის“ გენერალურ დირექტორად მითითებულია ი-----ე (ტომი 1, ს.ფ. 252-254);

- ქარხანა „თბილპ-----ის“ პრივატიზაციის გეგმა, რომლის შესაბამისად,

დასახელებული სახელმწიფო საწარმოს ბაზაზე დაფუძნდა სს „პ-----ი“ (ტომი 1, ს.ფ. 256-168);

- თბილისის ვაკის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 3 სექტემბრის დადგენილება სს „პ-----ის“ სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 227-230);

- შპს „პ-----ის“ წესდება, რომლის მიხედვით, საზოგადოების შენატანის უფლების მქონე პარტნიორები არიან სს „პ-----ის“ დამფუძნებლები და საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი წარმოდგენილია სს „პ-----ის“ 137.319 ჩვეულებრივი სახელობითი აქციით (ტომი 1, ს.ფ. 236-242).

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმა - მ-----ამ, დ-----მა, გ-----ემ და თ-----ა განმარტეს, რომ მუშაობდნენ ანა ბიბილაშვილთან ერთად და ა-----ს გადაეცა ნ-----ას მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან ეს უკანასკნელი ვერ ამუშავებდა მას (2019 წლის 16 იანვრის სხდომის ოქმი, 16:49:06-17:14:35).

მითითებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „პ-----ის“, როგორც ქარხანა „თბილპ-----ის“ ბაზაზე შექმნილი საწარმოს დირექტორი ი-----ის ცნობა ა-----ის საქმიანობისა და მისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემის თაობაზე წარმოადგენს მტკიცებულებას ა-----ის მებაღის წიგნაკის, როგორც მიწის ნაკვეთზე მისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის ნამდვილობასთან დაკავშირებით, მოპასუხის წარმომადგენელს ამ მტკიცებულებების სარწმუნოობის საწინააღმდეგოდ არგუმენტები ან/და მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია.

მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არასწორად შეაფასა ა-----ის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი და არ გამოიკვლია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებული გარემოებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ 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 იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

6. სამართლებრივი შეფასება

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილება და მასზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N2--- გადაწყვეტილება, მიიჩნევს, რომ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, ა-----ის 2016 წლის 5 ივლისის N8----- განცხადებაზე განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოებისას სათანადოდ იქნა თუ არა გამოკვლეული საქმის გარემოებები და შეფასებული არსებული მტკიცებულებები ან/და მართლზომიერად ეთქვა თუ არა უარია ა-----ს რეგისტრაციაზე.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო (მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი). 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 (მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა ხორციელდება რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად (კანონის მე-8 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის

„კ“ და „ლ“ პუნქტები).

ამავე კანონის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

თ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოების შეწყვეტის საფუძველია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი კერძო პირთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ანიჭებს და განმარტავს, რომ შესაბამისი მიზნებისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ

პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-4¹ მუხლი, მე-5 მუხლი). მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, დაინტერესებულ პირად კი მიიჩნევა ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, მე-5 მუხლი).

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლი).

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს

ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

ადმინისტრაციული წარმოების ვალდებულების შესრულება ემსახურება ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, თუ რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო კონკრეტული გადაწყვეტილება და რა მოტივებით უარყო წარმოების შედეგით დაინტერესებული მხარის არგუმენტები.

როგორც მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დაადგინა, ა-----ის N8----- --- განცხადების განხილვის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და სათანადოდ არ შეაფასა მასთან წარდგენილი დოკუმენტები (პუნქტი 3.16).

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

მითითებული ნორმებიდან და გარემოებებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილება მიღებულია რა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად და მოპასუხეს უნდა დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებით გაკეთებული განმარტებების მხედველობაში მიღებით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილების ბათილად

ცნობის საფუძვლების მხედველობაში მიღებით, ცხადია, რომ დასახელებულ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად კანონმდებლობის არასწორი გამოყენების გზით დადგინდა, რაც საჩივრის განხილვის შედეგად მიღებული აქტის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N2--- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელისათვის გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (ტომი 1. ს.ფ. 53-54). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 ლარის ოდენობით გაღებული სასამართლო ხარჯის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 55-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N2--- გადაწყვეტილება;
3. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N8-----23 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალოს, საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელისათვის გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის ჩაბარებიდან 14

დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია