

საქმე № 020310019002857721 (3/35-19)



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16.08.2019 წ

ქ. ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩელე და-----ია

წარმომადგენელი ია-----, მა-----ა

მოპასუხე სა-----ი

წარმომადგენელი რო-----ა

მოპასუხე ზუგ-----ია

წარმომადგენელი მო-----ა, ან-----ა

მოპასუხე რო-----ა

წარმომადგენელი მიტ-----ია

მოპასუხე ლა-----ა

წარმომადგენელი მიტ-----ია

მოპასუხე რო-----ა

წარმომადგენელი მიტ-----ია

მოპასუხე ლია-----ა

წარმომადგენელი მიტ-----ია

მოპასუხე რო-----ა

წარმომადგენელი მიტ-----ია

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 28.12.2018 წ. # 902018018841-14 გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.2019 #31308 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა

2. მოპასუხის პოზიცია

სა-----ი სარჩელს არ ცნობს.

რო-----ია, ლა-----ა, როინ ლაშხია, ლა-----ა და რო-----ა არ ცნობენ სარჩელს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. და-----ია და ვა-----ი 1998 წლიდან ცხოვრობდნენ ერთ ოჯახად და ეწეოდნენ საერთო საოჯახო მეურნეობას, თუმცა რეგისტრირებული ქორწინება არ ჰქონდათ.

ამავე პერიოდიდან ისინი ერთად ცხოვრობენ მისამართზე – ზუგდიდის რაიონის სოფ. ზედაეწერი.

მოსარჩელეს და მის მეუღლეს სურდათ ამ მფლობელობის (საცხოვრებელი სახლის და 1500 მ² საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის) შეძენა, ამ მიზნით მათ 1000 ლარი გადასცეს რო-----ას და მფლობელობაში გადაეცათ აღნიშნული ქონება, თუმცა ნასყიდობის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი ფორმით არ დაუდიათ.

რო-----ა ადასტურებს ვა-----ისგან თანხის მიღებას.

ვა-----ი გარდაიცვალა 24.03.2018 წ.

ვა-----ს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მისაღებად მის სიცოცხლეში რაიმე მოქმედებები არ განუხორციელებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩელი,
–შესაგებელი,
–მხარეთა განმარტებები, სხდომის ოქმი
–გარდაცვალების მოწმობა

3.2. უძრავი ნივთის საკუთრებაში მისაღებად და-----ია დაუკავშირდა რო-----ას და სთხოვა მას დახმარება. მოიძიეს საკომლო წიგნის ჩანაწერები, რომლითაც შესაძლებელი იყო ამ ქონების რეგისტრაცია ჯერ რო-----იას და სხვა ფიზიკური პირი მოპასუხეების საკუთრებაში, რომლებიც შემდეგ გარიგების საფუძველზე საკუთრებას გადასცემდნენ მოსარჩელეს.

შეთანხმდნენ, რომ ორივე ტრანზაქციასთან დაკავშირებით ყველა ხარჯს გადაიხდიდა მოსარჩელე. დაიწყო კიდევ გარკვეული პროცედურები და მოსარჩელემ გაიღო გარკვეული ხარჯები. შედეგად სადავო ნივთი დარეგისტრირდა მოპასუხე ფიზიკური პირების საკუთრებაში.

04.04.2018 წ. რო-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

28.05.2018 წ. რო-----ას სახელით და-----იამ რწმუნებულების საფუძველზე მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

რო-----იას და მისი ოჯახის წევრების ინტერესი არ არის ამ ქონების დაბრუნება, თუმცა ამჟამად საკუთრების გადაცემაზე უარს აცხადებენ, რადგან გამოჩნდნენ ვა-----ის სამკვიდროს მიმღები მემკვიდრეები და ისინი ითხოვენ ქონების გადაცემას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩელი,
–შესაგებელი,
–მხარეთა განმარტებები, სხდომის ოქმი
–რო-----ას განცხადება 04.04.2018
–საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი მარტა ხარამიშვილი, დამკვეთი რო-----ა, თარიღი 03.04.2018)
–გადაწყვეტილება #892018284491–03 (12.04.2018)
–გადაწყვეტილება #892018284491–05 (18.04.2018)
–საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვა #172378 (18.04.2018 წ.) საქართველოს ეროვნულ არქივს და შემოსავლების სამსახურს
–საქართველოს ეროვნული არქივის მომართვა #34/61100 (30.04.2018)
–შემოსავლების სამსახურის მომართვა #21–02–1/67244 (24/05/2018)

- გადაწყვეტილება #892018284491-10 (04.05.2018)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვა #197559 (04.05.2018)
- გადაწყვეტილება #892018284491-12 (16.05.2018)
- გადაწყვეტილება #892018284491-14 (16.05.2018)
- გადაწყვეტილება #892018284491-16 (17.05.2018)
- გადაწყვეტილება #892018284491-18 (17.05.2018)
- გადაწყვეტილება #892018284491-20 (18.05.2018)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვა #216870 (18.05.2018)
- ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს
- ზუგ-----ის მომართვა #02/6142 (24/05/2018)
- ზედაეწერის ადმინისტრაციულ ერთეულში ზუგ-----ის წარმომადგენლის ბრძანება #3 (22.05.2018)
- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი #00008 (22.05.2018)
- გადაწყვეტილება #8892018284491-22 (24.05.2018) რეგისტრაციის შესახებ
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 43.01.48.381, მომზადების თარიღი 24/05/2018 10:50:30
- რო-----ას განცხადება 28.05.2018 წ
- შემოვლის ფურცელი 892018453039
- გადაწყვეტილება #892018453039-03 (31.05.2018) სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ
- მიმართვა სახელმწიფო სერვისების ეროვნულ სააგენტოს #237569 (31.05.2019)
- სახელმწიფო სერვისების ეროვნული სააგენტოს მომართვა #76/174228 (04.06.2018)
- სახელმწიფო სერვისების ეროვნული სააგენტოს მომართვა #77/176815 (06.06.2018)
- გადაწყვეტილება #892018453039-06 (11.06.2018)
- გადაწყვეტილება #892018453039-08 (16.07.2018)
- სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების დამდგენი კომისიის ოქმი #456 (16.07.2018)
- სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების დამდგენი კომისიის ოქმი #456-1 (18.07.2018)
- გადაწყვეტილება #892018453039-10 (25.07.2018) სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ
- გადაწყვეტილება #892018453039-11 (25.07.2018) რეგისტრაციის შესახებ

3.3. 11.07.2018 წ რო-----ამ გააუქმა და-----იაზე გაცემული მინდობილობა და და-----იას შეუწყდა წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩელი,
–შესაგებელი,
– სანოტარო აქტი მინდობილობის გაუქმების შესახებ.

3.4. 21.11.2018 წ და-----იამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ზუგდიდი, სოფ. ზედაეწერი.

ამ განცხადებაში და-----ია თანხმობას აცხადებს საჭიროების შემთხვევაში მასალები გადაეგზავნოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

დაფიქსირდა წარდგენილი მონაცემების ზედდება 43.01.48.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

29.11.2018 წ გადაწყვეტილებით და-----იას საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გამოთხოვის მიზნით მომართვა გაიგზავნა სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში, ამასთან დაინტერესებულ პირს მოსთხოვეს კორექტირებული აზომვითი ნახაზი.

კორექტირებული აზომვითი ნახაზი დაინტერესებულმა პირმა ვერ წარადგინა.

და-----იას სასარგებლოდ უფლებადამდგენი დოკუმენტები – საკომლო სია ან საგადასახადო სია არ არსებობს.

სანოტარო მედიაცია დასრულდა წარუმატებლად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.12.2018 წ გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

და-----იამ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში.

28.01.2019 წ საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

–სარჩელი,
–განცხადება 21.11.2018
–საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, (შემსრულებელი მარტა ხარამიშვილი, დამკვეთი და-----ია, მომზადების თარიღი 11.07.2018 წ)
–სიტუაციური (ზედდების ამსახველი) ნახაზი, მომზადების თარიღი 22.11.2018
–გადაწყვეტილება #902018018841–03 (29.11.2018 წ) სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ

- მიმართვა #489482 (29.11.2018) სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივს და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს
- შემოსავლების სამსახურის მომართვა #21–02–1/146919 (05/12/2018)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვა #499282 (06.12.2018 წ)
- საქართველოს ეროვნული არქივის მომართვა #34/160734, 14.12.2018
- მედიატორი ნოტარიუსის ოქმი 17.12.2018 წ
- გადაწყვეტილება #902018018841–12 (19.12.2018) სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მომართვა #515933 (19.12.2018 წ)
- მედიატორი ნოტარიუსის ოქმი 28.12.2018 წ
- გადაწყვეტილება #902018018841–14 (28.12.2018 წ)
- და-----იას საჩივარი
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება #31308 (28.01.2019 წ)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი უსაფუძვლოა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-9, 23-ე მუხლები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-9 მუხლები, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-3, მე-17 მუხლები, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორიას შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016 წ #153 ბრძანება.

6. სამართლებრივი შეფასება

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტებით ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

დასახელებული კანონის მე-8 მუხლით 1. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. 2. ამ მუხლით გათვალისწინებული წერილობითი შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი საჯარო რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული შეთანხმება მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა.

ამავე კანონის მე-9 მუხლით 1. თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. 2. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე მოუსმინოს შუამდგომლობის ავტორს.

მოცემული შემთხვევისთვის მოსარჩელე ცდილობდა შეეკრიბა მტკიცებულებები, რომ ის თვითნებურად ფლობს მიწის ნაკვეთს და შეუძლია მასზე საკუთრების უფლების მიღება, სინამდვილეში კი დადგინდა, რომ მის

მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები გადაფარავენ სხვა ფიზიკური პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებულ მონაცემებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

ამავე კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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.

მოცემულ შემთხვევაში ასეთი ზედდება დაფიქსირდა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში აღმოფხვრილი არ ყოფილა.

დასახელებული კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სწორედ ეს გარემოებები იყო სახეზე გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით 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, რაც განსაზღვრული შემთხვევისთვის სახეზე არ გვაქვს.

7. საპროცესო ხარჯები

სარჩელზე გადახდილია სახ. ბაჟი 50 ლარის ოდენობით, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესებით მოსარჩელეს გადახდება სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე გამოყენებულია უზრუნველყოფის ღონისძიება. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 08.03.2019 წ. განჩინებით ყადაღა დაედო რო-----ას (პ/ნ 19001078534) ლა-----ას (პ/ნ 19001109990), ლია-----ას (პ/ნ 19001098339), როინ ლაშხიას (პ/ნ 19001054723) და რო-----ას (პ/ნ 19001037795) თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ზედაეწერი, ს/კ 43.01.48.381.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 247-ე, 249-ე, 257-ე, 259-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. და-----იას სარჩელი სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 28.12.2018 წ. გადაწყვეტილების 902018018841-14 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.2019 #31308 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. სახ. ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. 32) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში მისი გადაცემიდან 14 დღის ვადაში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს (მის. ქ. ზუგდიდი, გრ. ქობაღიას ქ. 12) მეშვეობით.

მოსამართლე

ირაკლი აბშილავა

