



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

14 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ.

ახალციხე
ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ლუიზა თოდუა
სხდომის მდივანი - მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - ლ-----

წარმომადგენელი - ე-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი-----

მესამე პირი - ლ-----

წარმომადგენელი - გ-----, ა-----

მესამე პირები - ე-----, მ-----, ლ-----, ლ-----
----- და ე-----

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2014 წლის 25 მარტის N----- გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2017 წლის 04 ივლისის N----- გადაწყვეტილება;

**მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ
გარემოებებზე:**

1988 წელს დედის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელემ ფაქტობრივი ფლობით

მემკვიდრეობით მიიღო საკომლო უძრავი ქონება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1000 კვ.მ. და ზედ განლაგებული 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, ს.კ.6----- და გააგრძელა აღნიშნული ქონების ფლობა ოჯახის წევრებთან - კომლის წევრებთან ერთად. მემკვიდრეობით მიღებული კომლის უძრავი ქონება დაარეგისტრირა საკომლო წიგნში, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გარეშე, რადგან იმ პერიოდში ნახაზები არ კეთდებოდა და საკმარისი იყო კომლის უფროსად და მიწის გადამხდელად აღრიცხვა. საკომლო ქონება მის სახელზე გადავიდა დედის მ----- გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრეობით. მიღებული მიწა გაუყო დას ლ-----ს, რომელთანაც ცხოვრობდა მოსარჩელის მეორე შვილი და ისინი აღირიცხნენ ცალკე კომლად.

მოსარჩელის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ამჟამად საკადასტრო კოდით 6----- ხოლო მოსარჩელის დისგან ლ----- ე----- და მ-----ების მიერ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი საცხოვრებელი სახლი საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებულია ს.კ. 6----- --.

მოსარჩელემ ქონების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც შეესაბამებოდა ადგილმდებარეობას და ფაქტობრივ მონაცემებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. საჯარო რეესტრმა არ დაადგინა მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ნაკვეთებს შორის ზედდების არსებობა.

2. მოპასუხე პირების პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ სცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს 2018 წლის 26 თებერვალს და 2019 წლის 18 იანვარს წარედგინა ლ----- სარეგისტრაციო განცხადებები. განცხადებებზე მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოებების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები, ვინაიდან წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად არსებობდა ზედდება რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, დანიშნული იქნა მედიაციაც, თუმცა, მხარეებს შორის ვერ შედგა მორიგება და საბოლოოდ მიღებული იქნა გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მოსარჩელე ლ----- საკუთრებაში არც დაუზუსტებელი და არც დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული არ არის 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციაც მან მოითხოვა 2018 წლის 26 თებერვლისა და 2019 წლის 18 იანვრის N----- და N----- სარეგისტრაციო განცხადებებით.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების თანახმად, 2014 წლის 19 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ლ----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაცია იყო სრულყოფილი, 2014 წლის 25 მარტს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მოამზადა ამონაწერი საჯარო რესტრიდან.

ასევე, 2017 წლის 30 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს წარედგინა ე----- ლ----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, გამჩუქებელ მხარეს წარმოადგენდა ლ-----, ხოლო დასაჩუქრებელ მხარეებს ე----- და მ----- ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა, რაზეც 2017 წლის 04 ივლისს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და მოამზადა ამონაწერი საჯარო რესტრიდან.

ვინაიდან ორივე შემთხვევაში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ.

2.2. მესამე პირებმა ლ-----მ, ლ-----მ და ე-----მ სარჩელი სცნეს და შესაგებელში მიუთითეს, რომ საკომლო ცნობით ერიცხებათ 0.49 ჰა მიწის ფართობი საიდანაც, 1000 კვ.მ. მიწაზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, რომელიც ააშენა ლ-----, სახლის ნახევარში კი ცხოვრობენ ლ-----, ლ----- მეორე შვილი მ----- თავის ოჯახთან ერთად, ლ----- აღრიცხულია ცალკე კომლად, სახლი და მიწის ნაკვეთიც შესაბამისად გაიმიჯნა, მან სახლი აჩუქა მ----- და ე-----ებს ისე, რომ მათთვის უცნობი იყო. ჩუქებისას არ შეადგინეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და რეალურად იჩუქეს მთლიანი

ფართი. მიუხედავად იმისა, რომ ფართი გამიჯნულია წლების მანძილზე და ცხოვრობენ ცალცალკე კომლად ლ-----სთან ერთად.

2.3. მესამე პირმა ლ-----მ სარჩელი არ სცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთი ფართით 2000 კვ.მ. და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი აღრიცხული იყო მისი ოჯახის კუთვნილებად. დედასთან ერთად ირიცხებოდა ერთ ოჯახად და საკომლო წიგნებში ოჯახის უფროსად აღრიცხული იყო დედა მ-----, ხოლო თავად ლ----- კი წევრად. 1988 წელს მ----- გარდაიცვალა და კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად აღირიცხა ლ-----, უძრავი ქონება კი საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, რომელიც შემდეგ გააჩუქა. ლ----- დროებით ცხოვრობდა მის სახლში და მას არანაირი უფლება ქონების მიმართ არ გააჩნია. რასაც ადასტურებს საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვითაც ლ----- კომლს არ უფიქსირდება არც სახლი და არც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

2.4. მესამე პირებმა მ-----მ და ე-----მ სარჩელი არ სცნეს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2014 წლის 19 მარტს ლ-----მ სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურს ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, რომლის მიხედვით დადგენილია, რომ 2001წ.-2005წ.წ. ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ლ----- ასევე წარდგენილ იქნა სოფელ ჭ----- მიწის გადასახადის გადახდელთა 2004 წლის სია, სადაც N-- რიგით ნომრად რეგისტრირებულია ლ----- მ-----ის ასული, გადასახადის დასაბეგრი ნაკვეთის ფართობად კი მითითებულია სახნავი 0,20 ჰა. 2014 წლის 25 მარტს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (იხ. ტ.1, ს.ფ.131-139)

- 2014 წლის 25 მარტის N----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ.140)

3.2. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ბ-----, სოფელი ჭ-----, დაზუსტებული ფართობი 2000.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი - ობიექტი N1 შენობა-ნაგებობა, ს.კ. 6-----, 2014 წლის 25 მარტიდან რეგისტრირებული იყო ლ----- საკუთრებად,

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ამონაწერი საკომლო წიგნიდან N2, 2001-2005წ.წ., დამოწმებული ბ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, მიმართვა თანდართული 2004 წლის სოფელ ჭ----- გადამხდელთა სიით, სიაში რიგით N--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1, ს.ფ.142)

3.3. 2017 წლის 30 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----მ ე-----ს და მ-----ს აჩუქა ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებულ შენობა ნაგებობა (ს/კ ნ-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება (იხ. ტ.1, ს.ფ.147-148)

3.4. 2017 წლის 30 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს წარედგინა ე----- ლ----- სარეგისტრაციო განცხადება N-----, ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ ნ-----), ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. 2017 წლის 04 ივლისს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ე----- ლ----- და მ----- ლ----- თანასაკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება თანდართული დოკუმენტებით (იხ. ტ.1, ს.ფ.145-149)

- 2017 წლის 04 ივლისის N----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ.150)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტ.1, ს.ფ.151-152)

3.5. 2018 წლის 26 თებერვალს ლ-----მ განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ----- (ზონა ბ-----, სექტორი სოფ. დ-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (იხ. ტ.1, ს.ფ.156)

3.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 2 მარტს ხ----- რეგიონული არქივიდან და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვა ინფორმაცია ბ----- მუნიციპალიტეტში, სოფელ

ჭ----- ლ----- მ-----ის ასულ ლ----- კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 2 მარტის წერილი (იხ. ტ.1, ს.ფ.164)

3.7. 2018 წლის 02 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტურქციით გათვალისწინებული ზედდება ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ამასთან განემარტა დავის არსებობის შემთხვევაში მედიაციის შესაძლებლობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 02 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ.174-175)

3.8. 2018 წლის 13 მარტს და 14 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საქმეზე ჩაინიშნა მედიაცია, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 2 მარტს ხ----- რეგიონული არქივიდან და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვა ინფორმაცია ბ----- მუნიციპალიტეტში, სოფელ ჭ----- ლ----- მ-----ის ასულ ლ----- კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 13 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ.176)

- 2018 წლის 14 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ.177)

3.9. 2018 წლის 19 მარტს, 20 მარტს და 29 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით, სისტემურად რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდები:

ნ----- ფართობი 731,86 კვ.მ. ლ-----: ოჯახი;

6----- ფართობი 3709.92 კვ.მ. ლ-----: ოჯახი;
6----- ფართობი 6338.18 კვ.მ. ლ-----: ოჯახი;
6----- ფართობი 9998.91 კვ.მ. ლ-----: ოჯახი;
6----- ფართობი 1481.03 კვ.მ. ლ----- მ-----ის ასული ლ-----
6----- ფართობი 20939.19 კვ.მ. ლ----- მ-----ის ასული ლ-----, ოჯახი.

ვინაიდან ვერ ხერხდებოდა აღნიშნულ კოდებზე რეგისტრირებული მესაკუთრის იდენტიფიცირება, განმცხადებელს ეთხოვა წერილობით დაეზუსტებინა მოთხოვნა და მიემართა განცხადებით წარმოადგენდა თუ არა მისი ოჯახის/კომლის საკუთრებას ზემოაღნიშნულ საკადასტრო კოდებზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებები და თუ რომელიმე საკადასტრო კოდი წარმოადგენდა მისი ოჯახის/კომლის საკუთრებას დაედასტურებინა რომელი საკადასტრო კოდი წარმოადგენდა მის ოჯახის/კომლის საკუთრებას დაედასტურებინა რომელი საკადასტრო კოდი დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ რომელ აზომვით ნახაზს შეესაბამებოდა. ამასთან, ეცნობა, რომ 2012 წლის პროექტის ფარგლებში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ლ----- სახელზე რეგისტრირებულია 1490 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ 6-----. ასევე ვინაიდან მხარეთა შორის არსებობდა დავა საქმეზე დაინიშნა მედიაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 19 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 178-179)
- 2018 წლის 20 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 180-181)
- 2018 წლის 29 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 180-182)

3.10. 2019 წლის 01 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 01 მაისის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 183)

3.11. 2019 წლის 18 იანვარს ლ-----მ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით კვლავ მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბ----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ----- (ზონა ბ-----, სექტორი სოფ. დ-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი, განცხადება (იხ. ტ.1, ს.ფ.92-93)

3.12. 2019 წლის 24 იანვარს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, ხოლო 2019 წლის 11 მარტს კი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----06 გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 24 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ. 206)
- 2019 წლის 11 მარტს №8-----06 გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1, ს.ფ.208)

3.13. 1997 წლის 30 აპრილის ბ----- რაიონის, სოფელ ჭ----- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილია, რომ ლ---- მ-----ის ასული ლ----- სახელზე გაცემულია რეფორმამდე არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ფართობი 0.20 ჰა. ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან - ლ.ლ-----. აღსანიშნავია ასევე რომ მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული ნახაზის მიხედვით საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა, რომელიც სრულად განლაგებულია ნაკვეთზე და ოთხივე მხრიდან გარშემორტყმულია ლ----- კუთვნილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით, შენობა-ნაგებობის რომელიმე მხარე არ მდებარეობს ნაკვეთის საზღვარზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება-ჩაბარების აქტი(იხ. ტ.2, ს.ფ. 179-180)

3.14. 15.11.2017 წელს გაცემული NA----- საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ხ----- რეგიონულ არქივში დაცული ბ----- რაიონის დ-----ს სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს სოფელი ჭ----- 1986-1995, 1996-2000 და 2001-2005 წლებით დათარიღებულ (ცვლილებები ნაწარმოებია 2006 წლის ჩათვლით) საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ----- მ-----ის ასული ლ-----.

1986-1995 წლებში კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ლ----- მ-----ის ას ლ----- - ოჯახის უფროსი;
2. მ-----ი გ----- ლ----- - შვილი, გადახაზულია, აყვანილია ცალკე კომლად;

3. ლ----ი გ----- ლ----- - შვილი;
4. თ----- გ----- ლ----- - შვილი, გადახაზულია, აყვანილია ცალკე კომლად;
5. ი----- - რძალი;
6. მ----- თ-----ს ას ლ----- - შვილიშვილი;
7. ბ--- მ-----ის ძე ლ----- - შვილიშვილი;
8. ე----- - შვილიშვილი;
9. ი----- მ-----ის ძე ლ----- - შვილიშვილი;
10. გ----- ლ----- - შვილიშვილი.

საკომლო წიგნში ჩაკრულია ფურცელი და წერია:

11. მ----- - დამოკიდებულება ოჯახის უფროსთან მითითებული არ არის.

კომლს პირად საკუთრებაში 1986, 1988-1990 წლების ჩანაწერებით ერიცხება 20კვ. მეტრი საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1933 წელს, 1986-1990 წლების ჩანაწერებით ერიცხება 0,10 ჰა მიწის ფართობი, 1987 წელში მონაცემები საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული არ არის.

1996-2000 წლებში კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ლ----- მ-----ის ასული ლ----- - ოჯახის უფროსი;
2. ლ----- - შვილი
3. ე----- - რძალი;
4. ლ----- - შვილიშვილი.

მონაცემები ქონების შესახებ მითითებული არ არის.

2001 -2006 წლებში კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ლ----- მ-----ის ას ლ----- - ოჯახის უფროსი;
2. ლ----ი გ----- ლ----- - შვილი
3. ე----- - რძალი;
4. ლ----- - შვილიშვილი.

მონაცემები ქონების შესახებ მითითებული არ არის.

ბ----- რაიონის გამგეობის 1994 წლის 12 აგვისტოს N2-- გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ სოფელი ჭ----- მიწის სარეფორმო სიაში, სიით N-- ლ----- მ-----ის ასული ლ-----ს უფიქსირდება 0.49 ჰა მიწის ფართობი.

ბ----- რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, სოფელი ჭ----- 2000, 2004, 2005 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ლ----- მ-----ის

ასული ლ-----ს უფიქსირდება: 2000 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 4,49 ჰა, აქედან სახნავი - 0.49ჰა, სათიბი - 4.00 ჰა. 2004 წელში სახნავი - 0.49 ჰა. 2005 წელში საკრებულოს გადაწყვეტილებით გაცემული მიწის ნაკვეთის ოდენობა- 0.49 ჰა, სახნავი -0,49 ჰა, სათიბი - 4.09 ჰა.

სოფელი ჭ----- მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში გრაფა: „საკარმიდამო“ მითითებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- საარქივო ცნობა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 24-25)

3.15. 18.05.2012 წელს გაცემული N----- საარქივო ცნობით დადგენილია, ხ----- არქივში დაცული ბ----- რაიონის დ-----ს სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს სოფ.ჭ----- 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში კომლში, რომლის უფროსია მ-----, ირიცხება მისი შვილი ლ---- მ-----ის ასული ლ-----. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. მ----- ასული ლ----- - ოჯახის უფროსი, გადახაზულია, გარდაიცვალა;
2. ლ---- მ-----ის ასული ლ----- - შვილი.

კომლს პირად საკუთრებაში 1986 წელში ერიცხება 55კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, 1987-1995 წლებში ერიცხება 120 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 0.20 ჰა მიწის ფართობი.

სოფელ ჭ----- 1996-2000 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ლ---- მ-----ის ასული ლ-----. კომლის სახელზე ქონება არ ფიქსირდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- საარქივო ცნობა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 231)

3.16. გარდაცვალების მოწმობით დადგენილია, რომ მ----- ლ----- გარდაიცვალა 1988 წლის 19 ნოემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
- გარდაცვალების მოწმობა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 238)

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ----- სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს

ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 525 ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის შესაბამისი გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ. შესაბამისად, მოცემული დავის ფარგლებში გადასაწყვეტია თუ რამდენად იძლეოდა მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაცია და მისთვის დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში

ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს 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. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სხვადასხვა საფუძვლებს, მათ შორის, ამავე მუხლის „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 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.

რეგისტრაციის დროს მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15

სექტემბრის 525 ბრძანებულების „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია - ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), **საკომლო წიგნიდან ამონაწერი**, მეზღის 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 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 73 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2014 წლის 19 მარტს ლ-----მ სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურს ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის თაობაზე. დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, რომლის მიხედვით დადგენილია, რომ 2001წ.-2005წ.წ. ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ლ-----. ასევე წარდგენილ იქნა სოფელ ჭ----- მიწის გადასახადის გადახდელთა 2004 წლის წლის სია, სადაც N-- რიგით ნომრად რეგისტრირებულია ლ----- მ-----ის ასული, გადასახადის დასაბეგრი ნაკვეთის ფართობად კი მითითებულია სახნავი 0,20 ჰა.

წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე კი 2014 წლის 25 მარტს ბ----- სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

აღსანიშნავია ასევე, რომ საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობით დასტურდება, რომ 1992წ.-1998წ. ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ლ--- მ-----ის ასული ლ-----, ხოლო ბ----- რეგიონის არქივში დაცული ბ----- რაიონის ჭ----- 1986-1995 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია მ-----, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მ----- ასული ლ----- - ოჯახის უფროსი, გადახაზულია, გარდაიცვალა, ლ--- მ-----ის ასული ლ----- შვილი, კომლს პირად საკუთრებაში 1986 წელში ერიცხება 55კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, 1987-1995 წლებში ერიცხება 120 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 0.20 ჰა მიწის ფართობი. სოფელ ჭ----- 1996-2000 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ლ--- მ-----ის ასული ლ-----.

1997 წლის 30 აპრილის ბ----- რაიონის, სოფელ ჭ----- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილია, რომ ლ--- მ-----ის ასული ლ----- სახელზე გაცემულია რეფორმამდე არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ფართობით 0.20 ჰა. ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან - ლ.ლ-----. აღსანიშნავია ასევე რომ მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული ნახაზის მიხედვით საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა, რომელიც სრულად განლაგებულია ნაკვეთზე და ოთხივე მხრიდან გარშემორტყმულია ლ----- კუთვნილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით, შენობა-ნაგებობის რომელიმე მხარე არ მდებარეობს ნაკვეთის საზღვარზე. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული ნახაზის ლ----- სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმასთან შედარებისას დგინდება, რომ ორივე შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის განლაგება მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან მეტ-ნაკლებად იდენტურია, რითაც არ დგინდება მოსარჩელე მხარის განმარტება, თითქოს და ლ----- სახელზე რეგისტრირებული სახლის გარკვეული ნაწილი მდებარეობს ლ----- კომლისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე და წარმოადგენს ამ უკანასკნელის საკუთრებას.

ამასთან, 2017 წელს გაცემული NA----- საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ხ----- რეგიონის არქივში დაცული ბ----- რაიონის დ-----ს სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს სოფელი ჭ----- 1986-1995, 1996-2000 და 2001-2005 წლებით დათარიღებულ (ცვლილებები ნაწარმოებია 2006 წლის ჩათვლით) საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ----- მ-----ის ასული ლ----- ----. მას ერიცხება 0,10 ჰა მიწის ფართობი, 1987 წელში მონაცემები საცხოვრებელი სახლის შესახებ მითითებული არ არის. ასევე 1996-2000 და 2001-2006 წლებში მონაცემები ქონების შესახებ მითითებული არ არის. ასევე ბ----- --- რაიონის გამგეობის 1994 წლის 12 აგვისტოს N2-- გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ სოფელი ჭ----- მიწის სარეფორმო სიაში, სიით N-- ლ----- მ-----ის ასული ლ-----ს უფიქსირდება 0.49 ჰა მიწის ფართობი. ბ----- რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, სოფელი ჭ----- 2000, 2004, 2005 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ლ----- მ-----ის ასული ლ-----ს უფიქსირდება: 2000 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 4,49 ჰა, სახნავი - 0.49 ჰა, სათიბი-0.49 ჰა. 2004 წელში სახნავი - 0.49 ჰა. 2005 წელში საკრებულოს გადაწყვეტილებით გაცემული მიწის ნაკვეთის ოდენობა - 0.49 ჰა, სახნავი-0,49 ჰა, სათიბი - 4.09 ჰა. სოფელი ჭ----- მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში გრაფა: „საკარმიდამო“ მითითებული არ არის. შესაბამისად დადგენილია, რომ ლ-----ზე სადავო საცხოვრებელი სახლი არ ერიცხებოდა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია 1997 წლის 30 აპრილის ბ----- რაიონის, სოფელ ჭ----- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი არ ყოფილა წარდგენილი ლ----- სახელზე რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას, თუმცა აღსანიშნავია, რომ რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკომლო წიგნიდან ამონაწერი და მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია ასევე წარმოადგენს მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს და საკმარის საფუძველს რეგისტრაციისათვის, ამასთანავე აღნიშნული დოკუმენტები სრულ შესაბამისობაშია მიღება-ჩაბარების აქტის მონაცემებთანაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები იძლეოდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ლ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

მოცემულ შემთხვევაში, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისა და გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 25 მარტის N----- გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის შესაბამისად და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 ივლისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ე----- ლ----- და მ----- ლ----- თანასაკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება მდებარე ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ ს/კ 6-----. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს მესაკუთრის უფლებას თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის საკუთრებაში არსებულ ქონებას.

ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით.

ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველის ნაწილი ითვალისწინებს მხარეთა სახელშეკრულებო თავისუფლებას - კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ლ-----მ ე-----ს და მ-----ს აჩუქა ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ----- მდებარე 2000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებულ შენობა ნაგებობა (ს/კ 6-----).

ასევე დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს წარედგინა ე----- ლ-----
სარეგისტრაციო განცხადება N-----, ბ----- რაიონში, სოფელ ჭ-----
მდებარე 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და
მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ 6-----), ჩუქების
ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
შესახებ. 2017 წლის 04 ივლისს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო
N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ქონება
დარეგისტრირდა ე----- ლ----- და მ----- ლ----- თანასაკუთრებად.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა
ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის
შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე და შესაბამისად, არ
არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 ივლისის
N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში
ჩამოთვლ---ა ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც
შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.
კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება
კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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-5 მუხლის პირველი
ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს
კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე
ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული
ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა
სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით
მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება
მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან
მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული
უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ლ----- სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი

ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგნის გათვალისწინებით გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 100 ლარს. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით კი გადახდილია 657.50 ლარი. რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო 557,50 ლარი კი როგორც ზედმეტად გადახდილი ბაჟი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ლ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 557,50 ლარი.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა