



საქმე №3-113-2017  
(130310517002191946)

## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19 თებერვალი 2018 წელი

ქ. ხაშური

### შესავალი ნაწილი

**ხაშურის რაიონული სასამართლო**

**მოსამართლე** მეკლუდ ხათაშვილი  
**სხდომის მდივანი** ანა ფარეიშვილი

**მოსარჩელე** - თ--- დ-----ი

**წარმომადგენელი** - რ----- მ-----ი, გ----- ღ-----ი

**მოპასუხე** - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

**წარმომადგენელი** - მ----- თ-----

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017626622-17 გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 7

ნომბრის N882017626622-18 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

**1.3.** ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ნომბრის N468459 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

**1.4.** დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში, სოფ. ბ----ში მდებარე 545 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თ--- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

(იხ. მოთხოვნის დაზუსტება, 2018 წლის 1 თებერვლის სხდომის ოქმი 13:22:35-13:26:00).

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 1992 წელს N459 მიღება-ჩაბარების აქტით გამოეყო 545კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაბა სურამში, სოფ. ბ----ში. 2017 წლის 14 ივლისს მიმართა მოპასუხეს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილებით მიღება-ჩაბარების აქტი არ იქნა მიჩნეული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად იმ საფუძველით, რომ მასზე იყო კომისიის მხოლოდ ერთი წევრის ხელმოწერა და არ იკითხებოდა უფლებამოსილი სამსახურების ბეჭდები. სარეგისტრაციო სამსახურმა ეროვნული არქივიდან, შემოსავლების სამსახურიდან და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოდან გამოითხოვა თ--- დ-----ის კომლის, ასევე, გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ ინფორმაცია და ამავედროულად შესთავაზა მოსარჩელეს განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა, რაზეც თ--- დ-----მა განაცხადა უარი. სარეგისტრაციო სამსახურმა შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ნომბრის გადაწყვეტილებით თ--- დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით ეს გადაწყვეტილებები უკანონოა, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტზე არის კომისიის ხუთი წევრის ხელმოწერა და მასზე დასმული ბეჭდებიც შეუიარაღებელი თვალთაგან ადვილად გასარჩევია.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

**2.1.** მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ თ--- დ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოითხოვა ინფორმაცია თ--- დ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. სააგენტოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ვინაიდან, მან უარი განაცხადა საბუთების აღიარების კომისიაში გადაგზავნაზე და თვითონაც არ წარმოადგინა სხვა რაიმე დოკუმენტი, ამიტომ სარეგისტრაციო სამსახურმა შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. თ--- დ-----ის განცხადებაზე თანდართული N459 მიღება-ჩაბარების აქტი არ იყო შედგენილი კანონმდებლობის შესაბამისად, რადგან მასზე არ იყო კომისიის 2 წევრის ხელმოწერა, ასევე, არ იკითხებოდა დასმული ბეჭდები, ამიტომ იგი ვერ იქნებოდა მიჩნეული საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად. ამავე საფუძველზე არ დაკმაყოფილდა თ--- დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილებით.

### **3. მესამე პირის პოზიცია:**

**3.1.** საქმეში მესამე პირი არ ჩართულა.

### **4. ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.1.** თ--- დ-----მა 2017 წლის 14 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშური, დ. სურამი, სოფ. ბ---- ში მდებარე 545კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარადგინა პირადობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტები, საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი, მიღება-ჩაბარების აქტი N459 (იხ. შესაგებლის მე-17-27-ე ფურცლები).

**4.2.** სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 20 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძველზე, რომ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაიწყო თავისი ინიციატივით ადმინისტრაციული ორგანოებიდან დოკუმენტების გამოთხოვა. კერძოდ, ხაშურის რეგიონული არქივიდან, შემოსავლების სამსახურიდან და ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან გამოითხოვა ინფორმაცია თ--- დ-----ის კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონებისა და მიწის ნაკვეთზე გადასადახის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით (იხ. შესაგებლის 30-31-ე ფურცლები).

**4.3.** შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 25 ივლისის წერილის მიხედვით, დაბა სურამის 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები შემოსავლების სამსახურის საარქივო სამმართველოში არ ინახება (იხ. შესაგებლის 32-ე ფურცელი).

**4.4.** საქართველოს ეროვნული არქივის ხაშურის რეგიონული არქივის 2017 წლის 24 აგვისტოს წერილის მიხედვით, ხაშურის რაიონის დაბა სურამის სოფ. დიდი ბ----ის და პატარა ბ----ის 1986-1995 და 1996-2006 წლებით დათარიღებულ ძირითად და 1986-1995 წლებით დათარიღებულ კავშირგაწყვეტილთა საკომლო წიგნებში თ--- დ-----ის კომლი არ ირიცხება, ხოლო მიწის განაწილების, გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიები, 2007 წლის ძირითადი და 1996-2007 წლების კავშირგაწყვეტილთა საკომლო წიგნები არქივში დაცვაზე არ შესულა (იხ. შესაგებლის 33-ე ფურცელი).

**4.5.** ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 4 აგვისტოს წერილის მიხედვით, დაბა სურამის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაცულ დოკუმენტებში 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით თ--- დ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და მიწის გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება (იხ. შესაგებლის 35-ე ფურცელი).

**4.6.** სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 10 აგვისტოს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და კვლავ გამოითხოვა ხაშურის რეგიონული არქივიდან, შემოსავლების სამსახურიდან და ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ინფორმაცია თ--- დ-----ის კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონებისა და მიწის ნაკვეთზე გადასადახის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით (იხ. შესაგებლის 37-38-ე ფურცლები).

**4.7.** შემოსავლების სამსახურმა, ხაშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და ხაშურის რეგიონულმა არქივმა 2017 წლის 14 აგვისტოს, 22 აგვისტოს და 25 აგვისტოს წერილებით იგივე ინფორმაცია მიაწოდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რაც 20 ივლისის მოთხოვნის პასუხად (იხ. შესაგებლის 39-43-ე ფურცლები).

**4.8.** სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 1 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართულ მიღება-ჩაბარების აქტზე არ იკითხებოდა დასმული ბეჭდები და სრულყოფილი მიღება-ჩაბარების აქტის ან

უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტის წარმოსადგენად განმცხადებელს მისცა 30 დღის ვადა. წინააღმდეგ შემთხვევაში დოკუმენტაცია გადაეგზავნებოდა აღიარების კომისიას (იხ. შესაგებლის 44-ე ფურცელი).

**4.9.** თ--- დ-----მა 2017 წლის 13 სექტემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განუმარტა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტზე დასმული იყო 4 ბეჭედი: ხაშურის რაიონის მიწის მართვის განყოფილების, ხაშურის რაიონის არქიტექტორის და სურამის სადაბო საკრებულოს 2 ბეჭედი, რადგან ერთი ბეჭედი არასრულად იკითხებოდა მასზე, ბეჭედი გადარტყმული იყო მეორედ (იხ. შესაგებლის 46-ე ფურცელი).

**4.10.** სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 20 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართულ მიღება-ჩაბარების აქტზე იყო მიწის რეფორმის კომისიის მხოლოდ ერთი წევრის ხელმოწერა. უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი არ იყო მოპოვებული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია მოცემულ ნაკვეთთან დაკავშირებით წარდგენილი იყო თუ არა უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რომელზეც ადმინისტრაციულ ორგანოში არ იყო წარმოება დამთავრებული. წერილზე პასუხის მიღებისთანავე დოკუმენტაცია გადაეგზავნებოდა აღიარების კომისიას (იხ. შესაგებლის 47-ე ფურცელი).

**4.11.** თ--- დ-----მა 2017 წლის 22 სექტემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უარი განაცხადა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნაზე, იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობაში და სააგენტოს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (იხ. შესაგებლის 49-50-ე ფურცლები).

**4.12.** სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 28 სექტემბერს მიიღო №882017626622-17 გადაწყვეტილება, რომ განცხადებაზე თანდართულ მიღება-ჩაბარების აქტზე იყო მიწის რეფორმის კომისიის მხოლოდ ერთი წევრის ხელმოწერა, ნაცვლად ორისა, რის გამოც არ ჩათვალია N459 მიღება-ჩაბარების აქტი უფლების დამდგენ დოკუმენტად და ვინაიდან, განმცხადებელი უარს აცხადებდა საბუთების აღიარების კომისიაში გადაგზავნაზე მიეცა წინადადება წარმოედგინა უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტი (იხ. შესაგებლის 51-ე ფურცელი).

**4.13.** ეს გადაწყვეტილება თ--- დ-----მა 2017 წლის 6 ოქტომბერს გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (იხ. შესაგებლის 53-ე ფურცელი).

**4.14.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 7 ნოემბრის N882017626622-18

გადაწყვეტილებით თ--- დ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან მის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი (იხ. შესაგებლის 52-ე ფურცელი).

**4.15.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ნოემბრის N468459 გადაწყვეტილებით თ--- დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ამ გადაწყვეტილებაში სააგენტომ, ასევე, იმსჯელა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 7 ნოემბრის N882017626622-18 გადაწყვეტილების კანონიერებაზეც (იხ. შესაგებლის 56-64-ე ფურცლები).

**4.16.** სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ იქნა N459 მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, რომლის პირველ გვერდზე მითითებულია, რომ 1992 წლის 8 მარტის დადგენილებით (ოქმი N3) ქ. თბილისში მცხოვრებ თ--- დ-----ს სოფ. ბ----ში გამოეყო 0,054ჰა მიწის ფართი ერთ ნაკვეთად. მიწა არ არის რეფორმამდე სარგებლობაში არსებული, არამედ გამოეყო დამატებით რეფორმის შედეგად. მიღება-ჩაბარების აქტის მარცხენა ქვედა კუთხეში დასმულია ბეჭედი, რომელზეც იკითხება: „საქართველოს რესპ. მიწის რესურსების ..... ლმწიფო კომიტეტის ხაშ .... ყოფილება“. ასევე, საკმაოდ კარგად ჩანს საქართველოს რესპუბლიკის 7 ქიმიანი სახელმწიფო გერბი. ბეჭდის დასმის ადგილას არის ხელმოწერა (იხ. N459 მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი).

**4.17.** მიღება-ჩაბარების აქტის მარჯვენა ქვედა კუთხეში სიტყვების „საკრებულოს გამგებელი“ შემდეგ დასმულია ერთი ბეჭედი ორჯერ, რომლებზეც იკითხება: „საქ. რ .... ხაშურის რაიონის სურამის სადაბო საკრებულ“. ბეჭდის დასმის ადგილას არის ხელმოწერა. აქტის ქვედა შუა ნაწილში არის ხელმოწერა, რომელიც შესრულებულია წარწერის „მ. მ-----ი“ წინ ერთ ხაზზე. აქტის მეორე გვერდზე შუაში არის მიწის ნაკვეთის ნახაზი, ხოლო მარცხენა ქვედა კუთხეში არის წარწერა „რაიონის არქიტექტორი“, შემდეგ „ჯ. ხვედელიძე“, ამ წარწერებს შორის გაკეთებულია ხელმოწერა და დასმულია ბეჭედი, რომელზეც იკითხება: „სა. რესპ. ხაშური .... განყოფილება“. მქრალად ჩანს საქართველოს რესპუბლიკის 7 ქიმიანი სახელმწიფო გერბი (იხ. N459 მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი).

**4.18.** იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის რეფორმის დაწყებიდან გასულია დროის საკმაოდ მონაკვეთი, სასამართლოს არაბუნებრივად არ მიაჩნია, რომ შესაძლოა 25 წლის წინათ შედგენილ დოკუმენტზე სრულად არ იკითხებოდეს ბეჭედზე არსებული წარწერა. წარწერის დარჩენილი ნაწილების, ასევე, საქმის სხვა გარემოებების (მათ შორის მიწის რეფორმის კომისიის წევრთა

ჩვენებების) გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის პირველ გვერდზე მარცხენა ქვედა კუთხეში დასმულია საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსების და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის ხაშურის განყოფილების ბეჭედი, ხოლო მარჯვენა ქვედა კუთხეში - საქართველოს რესპუბლიკის ხაშურის რაიონის სურამის სადაბო საკრებულოს გამგეობის ბეჭედი.

**4.19.** სასამართლოს სხდომაზე მიწის რეფორმის კომისიის ყოფილმა წევრმა მ----- მ-----მა დაადასტურა, რომ მიწის რეფორმის დროს ნამდვილად გამოეყო თ--- დ-----ს მიწის ნაკვეთი და დაადასტურა მიღება-ჩაბარების აქტზე თავისი ხელმოწერის სინამდვილე. თ--- დ-----ზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტი დაადასტურა, ასევე, მიწის რეფორმის კომისიის წევრმა მ----- კ-----მ (იხ. მოწმეთა ჩვენებები, 2018 წლის 19 თებერვლის სხდომის ოქმი).

**4.20.** N459 მიღება-ჩაბარების აქტის, 2017 წლის 17 ივლისის შედგენილი სიტუაციური ნახაზის, ასევე, საჯარო რეესტრის მიერ წარმოდგენილი, სადავო ნაკვეთის მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მასალის ურთიერთშედარებით დგინდება, რომ N459 მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთების მფლობელების მონაცემები ემთხვევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ, ასევე, ფაქტობრივად მფლობელთა მონაცემებს (იხ. მიღება-ჩაბარების აქტი, სიტუაციური ნახაზი 17.07.2017წ. და სარეგისტრაციო მასალა).

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლომ განიხილა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და საქმეზე დართული მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილება; „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა

კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილება; „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილება.

## **7. სამართლებრივი შეფასება**

**7.1.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ... კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

**7.2.** ამდენად, სასამართლომ უნდა შეაფასოს რამდენად შეესაბამებოდა კანონს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017626622-17 და 2017 წლის 7 ნოემბრის N882017626622-18 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ნოემბრის N46849 გადაწყვეტილებები და დარღვეულია თუ არა არსებითად ამ გადაწყვეტილების მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

**7.3.** სასამართლოს მიაჩნია, რომ რომ გასაჩივრებული აქტები არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე.

**7.4.** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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, ... შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების

მიღებით. იმავე კანონის მე-8 მუხლის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

**7.5.** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ--- დ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის განსახორციელებლად და სარეგისტრაციო სამსახურს არ უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება.

**7.6.** „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“, „თ“, „ი“, „მ“, და „ნ“ ქვეპუნქტების თანახმად:

- დ) სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად;

- თ) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი არის პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა;

- ი) მართლობიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა;

- მ) საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

- ნ) მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ)

ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღვის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული 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 ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

**7.7.** იმავე კანონის მე-5 პუნქტის პირველი პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად, ხოლო მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

**7.8.** სადავო არ არის, რომ თ--- დ-----მა თავის განცხადებას დაურთო N459 მიღება-ჩაბარების აქტი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი.

**7.9.** მოცემულ შემთხვევაში N459 მიღება-ჩაბარების აქტზე კომისიის ერთი

წევრის - მ----- მ-----ის ხელმოწერა, ასევე, გაცემის წლისა და ნაკვეთის ფართობის არსებობა მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. რაც შეეხება მეორე წევრის ხელმოწერას. როგორც სასამართლომ დაადგინა, მიღება-ჩაბარების აქტის პირველი გვერდის მარჯვენა ქვედა კუთხეში არის საკრებულოს გამგებლის ხელმოწერა. ამავე მიღება-ჩაბარების აქტის დასაწყისში, სადაც ჩამოთვლილია მიწის რეფორმის კომისიის წევრები, მე-2 ხაზზე ნაბეჭდი სახით მითითებულია სიტყვები „საკრებულოს გამგეობის თავ-რე (კომისიის თავ-რე)“. აქედან შეიძლება დასკვნის გაკეთება, რომ საკრებულოს გამგეობის თავმჯდომარე (იგივე საკრებულოს გამგებელი) მიწის რეფორმის კომისიის შემადგელობაში იყო და მისი ხელმოწერა უნდა ჩაითვალოს კომისიის წევრის ხელმოწერად. უნდა აღინიშნოს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი შეესაბამება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცებულ მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმას.

**7.10.** გარდა ამისა, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-11 პუნქტის მიხედვით, „მიწების გაცემას ახდენს სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით“. ამ ნორმებიდან გამომდინარეც უნდა ჩაითვალოს საკრებულოს გამგებელი მიწის რეფორმის კომისიის წევრად, რადგან როგორც დადგენილებიდან ჩანს მიწის გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო. როგორც სასამართლომ დაადგინა, N459 მიღება-ჩაბარების აქტზე არის სურამის სადაბო საკრებულოს გამგეობის ბეჭედი და ასევე, მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის ხაზურის განყოფილების ბეჭედი, შესაბამისად, დაცულია 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-11 მუხლის მოთხოვნა.

**7.11.** სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარმოებასაც, რომ N459 მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთების მფლობელების მონაცემები ემთხვევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ და ფაქტობრივად მფლობელთა მონაცემებს. მოპასუხეს ეს საკითხი არ გამოუკვლევია და არ გაუთვალისწინებია ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ასევე, არ მოახდინა საკითხის ადგილზე შესწავლა. ეს ყოველივე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი ვალდებულების (ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე) დარღვევას წარმოადგენს.

**7.12.** ამასთან, სასამართლოს მიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს საქართველოს ეროვნული არქივიდან და შემოსავლების სამსახურიდან მიღებული დოკუმენტებზე მითითება არ არის მყარი არგუმენტი მისი პოზიციის დასაბუთებლად. შემოსავლების სამსახურის წერილის მიხედვით, მოთხოვნილი დოკუმენტაცია (საგადასახადო სია) მათთან არ ინახება, ხოლო ეროვნული არქივის წერილის მიხედვით, თ--- დ-----ის კომლის შესახებ ინფორმაცია არ ფიქსირდება, შესაბამისი საგადასახადო სიები კი არ არის დაცული ამ დაწესებულებაში. როგორც მიღება-ჩაბარების აქტიდან, ასევე, მოსარჩელის განმარტებიდან ჩანს, მას მიწის ნაკვეთი გადაეცა არა როგორც სოფელში მცხოვრებ კომლის წევრს, არამედ როგორც ქალაქში (თბილისში) მცხოვრებ ფიზიკურ პირს, რაც ნაბადართული იყო „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-8 პუნქტით და „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების პირველი პუნქტით. შესაბამისად, საკომლო წიგნებში მოსარჩელის კომლის შესახებ ჩანაწერის არარსებობა, ასევე, შესაბამისი საგადასახადო სიების ადმინისტრაციულ ორგანოებში მოუძიებლობა (სიების არარსებობა და არა სიაში მოსარჩელის შესახებ ჩანაწერის არარსებობა), ავტომატურად არ გამორიცხავს თ--- დ-----ისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტს.

**7.13.** ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ თ--- დ-----ს 1992 წელს მიწის რეფორმის ფარგლებში ნამდვილად გამოეყო 0,054 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფ. ბ----ში, N459 მიღება-ჩაბარების აქტი კანონმდებლობის შესაბამისადაა შედგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განუხორციელებლობა კანონს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონებს) ეწინააღმდეგება.

**7.14.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო 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.

**7.15.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლომ დაადგინა, რომ თ--- დ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის გასახორციელებად. მიღება-ჩაბარების აქტის ხარვეზიანობის გარდა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ--- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება არ მიუთითებია და არც მის გადაწყვეტილებებს დასდებია საფუძვლად. ასეთი გარემოება ამჟამად არ არსებობს (იხ. 2018 წლის 1 თებერვლის სხდომის ოქმი 13:54:15-13:54:57 და 2018 წლის 19 თებერვლის სხდომის ოქმი 13:30:59-13:31:15), ამიტომ სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის დამატებითი გამოკვლევის აუცილებლობა აღარ არსებობს და მოპასუხეს უნდა დაევალოს რეგისტრაციის განხორციელება.

## **8. საპროცესო ხარჯები**

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

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

ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ შეტანილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

## **9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

სარჩელთან დაკავშირებით უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

## სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, 22-23-ე 32-33-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ--- დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 28 სექტემბრის №882017626622-17 გადაწყვეტილება, ამავე სამსახურის 2017 წლის 7 ნოემბრის N882017626622-18 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ნოემბრის N468459 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამში, სოფ. ბ----ში მდებარე 545 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თ--- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს თ--- დ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი 100 (ასი) ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას ქ. N15) მეშვეობით;

**მოსამართლე:**  
ხათაშვილი

მევლუდ