



საქმე №3-58-2018
(130310018002560279)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 სექტემბერი 2018 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მეკლუდ ხათაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ფარეიშვილი

მოსარჩელე - ი----- ნ-----ე
წარმომადგენელი - ს----- ბ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - უ-- მ-----ი

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალეზა

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 2018 წლის 30 მარტის №8-----15 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის

მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 1 მაისის N8-----16 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს ი-----
- ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ვ---ში მდებარე 1071 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2017 წლის 16 ნოემბერს მიმართა მოპასუხეს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ვ---ში მდებარე 1071კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 80კვ.მ. საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. წარადგინა მიღება-ჩაბარების აქტი N7 და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით მიღება-ჩაბარების აქტი არ იქნა მიჩნეული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად იმ საფუძვლით, რომ მასზე არ იყო მითითებული გაცემის წელი და სააგენტომ თვითონ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება საჭირო დოკუმენტების მოსაძიებლად. 2017 წლის 28 დეკემბერს სარეგისტრაციო სამსახურმა აცნობა მოსარჩელეს, რომ მის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამასთან, მის კომლს ერიცხებოდა 0,75ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლება. 2018 წლის 12 თებერვალს, განმცხადებლის თანხმობით, საქმის მასალები გადაგზავნილ იქნა აღიარების კომისიაში, რომლის გადაწყვეტილებით ი----- ნ-----ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ იგი იყო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 30 მარტს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განცხადებელს მოსთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად, ხოლო 2018 წლის 1 მაისს შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. ამ გადაწყვეტილებაზე შეტანილი ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით ეს გადაწყვეტილებები უკანონოა, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტი, გარდა თარიღისა, შეიცავს ყველა აუცილებელ რეკვიზიტს. მოპასუხე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ ი----- ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტზე არ იყო მითითებული მისი გაცემის წელი. სარეგისტრაციო სამსახურმა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოითხოვა ინფორმაცია ი----- ნ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ. სააგენტოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოპოვებული ინფორმაციით დგინდებოდა, რომ ი----- ნ-----ის კომლს ერიცხებოდა 0,75ჰა მიწის ფართი, რომელიც უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა. ამის შემდეგ საქმის მასალები გადაგზავნილ იქნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. კომისიის გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დამაყოფილებაზე. სარეგისტრაციო სამსახურმა ამის შემდგომ ი----- ნ-----ეს დაავალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა განაშენიანების ფართობის მიხედვით. ვინაიდან, მან არ წარმოადგინა კორექტირებული ნახაზი ან უფლების დამდგენი სხვა რაიმე დოკუმენტი, ამიტომ სარეგისტრაციო სამსახურმა შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე საფუძველით არ დაკმაყოფილდა ი----- ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილებით.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. საქმეში მესამე პირი არ ჩართულა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. ი----- ნ-----ემ 2017 წლის 16 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ვ---ში მდებარე 1071კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 80კვ.მ. საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარადგინა პირადობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტები, საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი, მიღება-ჩაბარების აქტი N7, საცხოვრებელი სახლის გენ-გეგმა. მირება-ცაბარების აქტის მიხედვით, ი----- ნ-----ეს გადაეცა 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი სახლთან (რეფორმამდე არსებული) და დამატებით რეფორმის შედეგად გამოეყო 1,14ჰა მიწის ნაკვეთი (იხ. შესაგებლის მე-19-27-ე ფურცლები).

4.2. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 22 ნოემბერს მიიღო

გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაიწყო თავისი ინიციატივით ადმინისტრაციული ორგანოებიდან დოკუმენტების გამოთხოვა. კერძოდ, ხაშურის რეგიონული არქივიდან გამოითხოვა ინფორმაცია ი----- ნ-----ის კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონების შესახებ 1986-2006 წლების მიხედვით, ან არქივში დაცული სხვა ინფორმაცია/ დოკუმენტაცია - მიწის განაწილების სია, საგადასახადო სია და ა. შ. (იხ. შესაგებლის 28-30-ე ფურცლები).

4.3. საქართველოს ეროვნული არქივის ხაშურის რეგიონული არქივის 2017 წლის 8 დეკემბრის N69/195111 წერილის მიხედვით, ხაშურის რაიონის ვაყის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში 1986-1990 წლების ჩანაწერების მიხედვით, ი----- ნ-----ის კომლს ერიცხება 80კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1975 წელს და 0,08ჰა მიწის ფართი. 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში ერიცხება 80კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1975 წელს. 1997-1999 წლების ჩანაწერებით 0,75 ჰა მიწის ფართობი, 1997 წელში 1,25ჰა გადახაზულია. 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში ერიცხება 80კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი აშენებული 1975 წელს და 0,75 ჰა მიწის ფართობი (იხ. შესაგებლის 33-41-ე ფურცლები).

4.4. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2017 წლის 14 დეკემბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და ხაშურის მუნიციპალიტეტის მერიიდან გამოითხოვა ინფორმაცია ი----- ნ-----ის სახელზე დაცული ინფორმაცია/ დოკუმენტაცია (მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის განაწილების სია, საგადასახადო სია და ა. შ.), ასეთის არსებობის შემთხვევაში (იხ. შესაგებლის 42-44-ე ფურცლები).

4.5. ხაშურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 22 დეკემბრის წერილის მიხედვით, სოფ. გომის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაცულ დოკუმენტებში 2007 წლის 20 სექტემბარმდე მდგომარეობით ი----- ნ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და მიწის გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება (იხ. შესაგებლის 47-ე ფურცელი).

4.6. სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 28 დეკემბრის და 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილებებში მითითებულია, რომ ი----- ნ-----ის კომლს საკომლო წიგნების მიხედვით, აწერია 0,75 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც უკვე რეგისტრირებული აქვს (ს/კ 69.02.57.065). განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტი, წინააღმდეგ შემთხვევაში განმცხადებლის მოთხოვნით დოკუმენტაცია გადაეგზავნებოდა აღიარების კომისიას (იხ. შესაგებლის 49-53-ე ფურცლები).

4.7. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2018 წლის 12 თებერვალს ი----- ნ----- ის განცხადება და საქმის მასალები გადაეგზავნა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიას აქვე ეცნობა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი N7 არ იქნა მიჩნეული უფლების დამდგენ დოკუმენტად, რადგან არ იყო მითითებული მისის გაცემის წელი (იხ. შესაგებლის 64-ე ფურცელი).

4.8. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 30 მარტს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძველით, რომ ი----- ნ-----ის სახელზე უკვე იყო რეგისტრირებული 10425კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საარქივო ცნობის მიხედვით, მას ერიცხებოდა 0,75ჰა და 80 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი. საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად განმცხადებლს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა მხოლოდ შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართის მიხედვით (იხ. შესაგებლის 69-ე ფურცელი).

4.9. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 1 მაისს მიიღო გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ იმ საფუძველით, რომ განმცხადებელმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (იხ. შესაგებლის 70-ე ფურცელი).

4.10. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მაისის განკარგულებით ი----- ნ-----ის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რის თაობაზეც ეცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (იხ. შესაგებლის 65-68-ე ფურცლები).

4.11. სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ი----- ნ-----ემ 2018 წლის 22 მაისს გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (იხ. შესაგებლის 73-75-ე ფურცლები).

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N2----- გადაწყვეტილებით ი----- ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა (იხ. შესაგებლის 82-91-ე ფურცლები).

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, ხაშურის რაიონის, გომის საკრებულოს ტერიტორიაზე

მდებარე 11108კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ი----- ნ-----ის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი 69.02.57.065 (იხ. შესაგებლის 94-97-ე ფურცლები).

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით განხორციელდა ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო N69.02.57.065) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, მიწის ფართად მითითებულ იქნა 10425კვ.მ., მისამართად ხაშური, სოფ. ვ---, უფლების დამდგენ დოკუმენტებად საგადასახადო სიის N4/107 და 2017 წლის 8 დეკემბრის N69/195111 საარქივო ცნობა (იხ. შესაგებლის 115-118-ე ფურცლები).

4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემებით 2018 წლის 5 თებერვლისათვის ი----- ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ 1071კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო, იგი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და ამ ნაკვეთთან დაკავშირებით რაიმე ადმინისტრაციული წარმოება არ მიმდინარებდა. ასევე, არ არსებობდა რაიმე ზედდება წარდგენილ საკადასტრო ნახაზე მითითებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან სხვა პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მონაცემებს შორის (ს.ფ. 59-61). მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ დღეის მდგომარეობითაც სიტუაცია ამ კუთხით არის უცვლელი (იხ. 2018 წლის 20 სექტემბრის სხდომის ოქმი, 14:08:51-14:09:12).

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.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ 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 2018 წლის 30 მარტის №8-----15 და 2018 წლის 1 მაისის №8-----16 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის №2----- 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, მარეგისტრირებული 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 ი----- ნ-----ის მიერ წარდგენილი და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით მოძიებული 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, მეზაღის 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. ამდენად, კანონმდებელი არ აკეთებს ამომწურავ ჩამონათვალს და კონკრეტულ შემთხვევაში საკითხის გადამწყვეტ ორგანოს ანიჭებს უფლებას მიიჩნიოს ესა თუ ის დოკუმენტი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, შესაბამისად - რეგისტრაციის საფუძვლად.

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 ი----- ნ-----ემ თავის განცხადებას დაურთო N7 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 N7 მიღება-ჩაბარების აქტზე არის კომისიის 3 წევრის ხელმოწერა, დამოწმებულია გომის თემის საკრებულოს გამგებლის ხელმოწერითა და ბეჭდით, ასევე, ხაშურის რაიონის მიწათმომწყობის ხელმოწერითა და მიწის კადასტრის სამსახურის ბეჭდით. მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე, სადაც მიწის ნაკვეთების ნახაზებია, არსებობს რაიონის

მთავარი არქიტექტორის ხელმოწერა და ბეჭედი. მიღება-ჩაბარების აქტზე, არ არის მითითებული მხოლოდ პირველ გვერდზე მარჯვენა ზემო კუთხეში წელი, კერძოდ, მითითებულია მხოლოდ „199.. წლის“. თავისი ფორმით 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. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარმოებას, რომ N7 მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთების მფლობელების მონაცემები ემთხვევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ და ფაქტობრივად მფლობელთა მონაცემებს: ორ მხარეს არის გზა, ერთ მხარეს - ჩიხი, ერთ მხარეს - ი-----ი. სხდომაზე მოწმედ დაკითხულმა მ----- ი-----მა დაადასტურა, რომ ნამდვილად ი----- ნ-----ის მეზობელია. ამავე დროს, საქმეში არსებობს 1974 წელს შედგენილი და გომის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის მიერ ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული საცხოვრებელი სახლის გენ-გეგმა, რომელშიც სახლზე მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მითითებულია ორ მხარეს გზა, ერთ მხარეს - ჩიხი, ერთ მხარეს - ნ-----ე. მოსარჩელის განცხადებით, ნ-----ე მისი მეზობელია. მოწმე მ----- ი-----ის ჩვენებით, ნ-----ე და თვითონ ერთი და იგივე მხრიდან ესაზღვრებიან ი----- ნ-----ის ნაკვეთს. მ----- ი-----მა, ასევე, დაადასტურა, რომ ი----- ნ-----ემ ამ ნაკვეთზე 1970-იანი წლებში ააშენა საცხოვრებელი სახლი. მოპასუხეს ეს საკითხები 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.

7.11. ამავე დროს, გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით, ი----- ნ-----ის კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლი (1975 წელს აშენებული) და მიწის ნაკვეთი 0,75 ჰა. მოპასუხე უთითებს, რომ მოსარჩელეს ამ ოდენობაზე მეტი ფართი უკვე რეგისტრირებული აქვს (საკადასტრო N69.02.57.065). ეს გარემოება სასამართლოს არ მიაჩნია, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად. დადგენილია, რომ ი----- ნ-----ე 1975 წლიდან ფლობს საცხოვრებელ სახლს. N69.02.57.065 საკადასტრო ნომრის მქონე მიწის ნაკვეთზე რაიმე შენობა-ნაგებობა არ დგას და მდებარეობს არა იმ ტერიტორიაზე, სადაც განთავსებულია ი----- ნ-----ის საცხოვრებელი სახლი. რატომ დაასკვნა სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომ ი----- ნ-----ეს ნამდვილად გამოეყო N69.02.57.065 საკადასტრო ნომრის მქონე მიწის ნაკვეთი და არა ის ნაკვეთი, სადაც მისი საცხოვრებელი სახლია

დადგმული მოპასუხე მხარეს არ დაუსაბუთებია. მხედველობაში მისაღებია ის გარემოებაც რომ საკომლო წიგნში ერთ გრაფაში ი----- ნ-----ის კუთვნილ ფართად მითითებულია 1,25ჰა, რომელით კი გადახაზულია, თუმცა რატომ, ეს არ ირკვევა საარქივო ცნობიდან.

7.12. აღნიშნული მტკიცებულებებიდან (მიღება-ჩაბარების აქტი, საკომლო წიგნის ჩანაწერი, საცხოვრებელი სახლის გენ-გეგმა, მოწმის ჩვენება) გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ი----- ნ-----ეს მიწის რეფორმის ფარგლებში ნამდვილად გამოეყო 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფ. ვ---ში, მის საცხოვრებელ სახლთან 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.

7.13. 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.

7.14. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის მოთხოვნით. იმავე 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 ი----- ნ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის გასახორციელებად. მიღება-ჩაბარების აქტის ხარვეზიანობის გარდა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ი----- ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება არ მიუთითებია და არც მის გადაწყვეტილებებს დასდებია საფუძვლად. ასეთი გარემოება ამჟამადაც არ არსებობს, 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 ნაწილის 100 ლარის გადახდა, ხოლო დანარჩენი 100 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

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. ი----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 30 მარტის №8-----15 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ამავე სამსახურის 2018 წლის 1 მაისის N8-----16 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 ივნისის N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს ი-----
ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო უძრავ ქონებაზე,
კერძოდ, ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ვ---ში მდებარე 1071 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთზე;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს ი----- ნ-----ის
სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი თანხის ნაწილის
100 (ასი) ლარის გადახდა;
5. ი----- ნ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის
სახით შეტანილი თანხის ნაწილი 100 (ასი) ლარი, როგორც ზედმეტად
გადახდილი (თანხა 200 ლარის ოდენობით შეტანილია ი----- ნ-----ის
წარმომადგენლის ს----- ბ-----ის მიერ 2018 წლის 19 ივლისს სს „თიბისი
ბანკის“ მეშვეობით შემდეგ ანგარიშზე, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი
TRESGE22, სახაზინო კოდი 300773150);
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის მისი ასლის
ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა)
ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას ქ. N15) მეშვეობით;

მოსამართლე:
ხათაშვილი

მევლუდ