



საქმე №3-76-2018
(130310018002598326)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

21 ნოემბერი 2018 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მეკლუდ ხათაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ფარეიშვილი

მოსარჩელე - ბ---- ქ-----ე
წარმომადგენელი - გ---- ლ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - შ----- ბ-----ი, უ-- მ-----ი

მე-3 პირები (ასკ-ის მე-16 მუხლის II ნაწილით) - ვ----- ქ-----ე, ზ----- ქ-----
--ე, ი----- ქ-----ე, რ----- ქ-----ე

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 4 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018

წლის 23 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განხორციელოს ბ---- ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ--- ს-----ში, გ-----ში არსებულ 2406კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე;

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2018 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტი. ეს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააგენტომ მიუთითა, რომ მიღება-ჩაბარების N217 აქტზე არ არის მითითებული მისი გაცემის წელი, ასევე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ბ---- ქ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია 1918კვ.მ., 1504კვ.მ, 603კვ.მ. და 1008კვ.მ. მიწის ნაკვეთები და საერთო ჯამში მასზე სრულადაა რეგისტრირებული უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწა.

მოსარჩელის განმარტებით ეს გადაწყვეტილებები უკანონოა, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია 1997 წელს, ხოლო საარქივო ცნობის მიხედვით, მოსარჩელეს ერიცხება 0,40ჰა მიწის ფართი 1996 წლამდე. 1504კვ.მ. და 1008კვ.მ. მიწის ნაკვეთები მიღებულია მიწის რეფორმის შედეგად, რაზეც წარდგენილია შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტები. საერთო ჯამში მოსარჩელეს მიღებული აქვს 7433კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ ბ---- ქ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტები და სააგენტოს მიერ მოძიებული ინფორმაცია არ იყო საკმარისი მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტზე არ იყო მითითებული მისი გაცემის წელი, ხოლო საარქივო ცნობაში მითითებული 0,40ჰა უკვე იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებად. სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმის მასალები გადაუგზავნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიის გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დამაყოფილებაზე. აქედან გამომდინარე, სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. ეს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ბ---- ქ-----ის მიერ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმავე საფუძვლებით არ დაკმაყოფილდა ბ---- ქ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი. მოპასუხემ მიუთითა, რომ ბ---- ქ-----ის მიერ 2018 წლის 13 ივნისს წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული იყო მისი გაცემის წელი, თუმცა იგივე მიღება-ჩაბარების აქტი მას წარდგენილი ჰქონდა 2016 წლის 31 აგვისტოს და მასზე გაცემის წელი არ ფიქსირდებოდა,

ამიტომ სააგენტომ არ იხელმძღვანელა აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირები სასამართლოში არ გამოცხადებულან. მათგან მხოლოდ ორმა რ---- ქ-----ემ და ვ----- ქ-----ემ მომართეს სასამართლოს განცხადებით, რომ საქმესთან დაკავშირებით პრეტენზია არ გააჩნდათ და მოითხოვეს საქმის განხილვა მათი დასწრების გარეშე.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. ბ---- ქ-----ემ 2018 წლის 13 ივნისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშურის მუნიციპალიტეტის დ--- ს-----ში, გ-----ში მდებარე 2406კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარადგინა პირადობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტები, საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი, მიღება-ჩაბარების აქტი N217. მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ზ----- ი----ს ძე ქ-----ეს გადაეცა (რეფორმამდე არსებული) 0,19 ჰა და 0,06 მიწის ნაკვეთები სახლთან და 0,24 ჰა ვენახი. სარეგისტრაციო სამსახურმა განცხადებას დაურთო 2016 წლის სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართული საარქივო ცნობა N69/86529 26/12/2016წ, რომლის მიხედვითაც, ზ----- ი----ს ძე ქ-----ის ოჯახს ერიცხებოდა 0,40 ჰა მიწის ნაკვეთი საკომლო წიგნების 1989-1990 წლების ჩანაწერებით (იხ. შესაგებლის მე-15-27-ე ფურცლები).

4.2. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 18 ივნისს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძველით, რომ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, მიღება-ჩაბარების აქტი არ ჩათვალია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, რადგან არ იყო სათანადოდ დამოწმებული და ხელმოწერილი, ხოლო საარქივო ცნობაში მითითებული ფართობი 0,40 ჰა უკვე ამოწურული იყო. დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად საჭირო იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაციის გამოთხოვა (იხ. შესაგებლის 31-ე ფურცელი).

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2018 წლის 20 ივნისის სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, ბ---- ქ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება 2018 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით რეგისტრირებული არ იყო და არც რაიმე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით (იხ. შესაგებლის 37-38-ე ფურცლები).

4.4. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2018 წლის 25 ივნისს ბ---- ქ-----ის განცხადება და საქმის მასალები გადაეგზავნა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიას აქვე ეცნობა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი არ იქნა მიჩნეული უფლების დამდგენ დოკუმენტად, რადგან არ იყო სათანადო წესით დამოწმებული (იხ. შესაგებლის 34-ე და 39-ე ფურცლები).

4.5. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 27 ივნისის წერილის მიხედვით, ბ---- ქ-----ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს და საკითხის გადაწყვეტა სცილდებოდა აღიარების კომისიის კომპეტენციის ფარგლებს (იხ. შესაგებლის მე-40 ფურცელი).

4.6. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 4 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ იმ საფუძველით, რომ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო აღიარების კომისიამ განმცხადებლის მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა (იხ. შესაგებლის 42-ე ფურცელი).

4.7. სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ბ---- ქ-----ემ 2018 წლის 11 ივლისს გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (იხ. შესაგებლის 44-45-ე ფურცლები).

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებით ბ---- ქ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 13-17).

4.9. ბ---- ქ-----ის მიერ 2016 წელს და 2018 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი მიღება-ჩაბარების N217 აქტები არის ერთი და იგივე მონაცემების მქონე აქტები, განსხვავება მხოლოდ ისაა, რომ 2018 წელს წარდგენილ აქტზე არის გაცემის წელი, ხოლო 2016 წელს წარდგენილზე - არა. ამ აქტების ურთერთშედარების შედეგად სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ბ---- ქ-----ემ 2018 წელს სააგენტოში წარადგინა არა ზუსტად ისევე ის აქტი, რომელიც წარდგენილი იყო 2016 წელს, არამედ აქტის მეორე ეგზემპლარი. ეს დოკუმენტები წარმოადგენენ N217 მიღება-ჩაბარების აქტის 2 ეგზემპლარს, რომელთაგან ერთს ეწერა გაცემის წელი, მეორეს - არა.

4.10. 2016 წლის 26 დეკემბერს გაცემული საარქივო ცნობის მიხედვით, ს-----ის სადაბო საბჭოსა და საკრებულოს სოფ. გ-----ის 1986-1995 წლებით

დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერი--- ზ----- ი---ს ძე ქ-----ე, ხოლო ოჯახის შემადგენლობა ასეთია:

1. ზ----- ი---ს ძე ქ-----ე;
2. ვ----- მ-----ის ას ქ-----ე;
3. ჯ----- ზ-----ს ძე ქ-----ე;
4. მ----- ზ-----ს ძე ქ-----ე;
5. ლ----- ა-----ის ასული ქ-----ე;
6. ზ----- ბ---ს ძე ქ-----ე;
7. ვ----- ბ---ს ასული ქ-----ე;
8. რ----- მ-----ის ძე ქ-----ე;
9. ი----- მ-----ის ასული ქ-----ე.

კომლს 1989-1990 წლების ჩანაწერებით, ერიცხება 0,40ჰა მიწის ფართობი.

ანალოგიური მონაცემებია მითითებული 2013 წლის 26 თებერვალს გაცემულ საარქივო ცნობაში.

(იხ. საარქივო ცნობები).

4.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების დამდგენი კომისიის 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ საარქივო ცნობაში მითითებული ჯ--- ზ-----ს ძე ქ-----ე და ლ----- ა-----ის ასული ქ-----ე არიან შესაბამისად, ბ--- ქ-----ე და დ----- ქ-----ე (იხ. კომისიის 2016 წლის 2 დეკემბრის სხდომის ოქმი).

4.12. ოჯახის წევრებიდან მ----- ზ-----ს ძე ქ-----ე გარდაიცვალა 1993 წლის 10 მარტს, ზ----- ქ-----ე 1996 წლის 13 ივლისს, ხოლო ვ----- მ-----ის ასული ქ-----ე 2001 წლის 21 იანვარს (იხ. გარდაცვალების მოწმობები).

4.13. ოჯახის დარჩენილი წევრების თანასაკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სოფ. გ-----ში მდებარე 4 უძრავ ნივთზე, კერძოდ, 603კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N69.04.70.2--); 1918კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობებზე (საკადასტრო N69.04.69.3--); 1504კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N69.04.73.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი N69.04.28.1--) და 1008კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N69.04.73.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი N69.04.28.1--). (იხ. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან).

4.14. მოცემული უძრავი ნივთებიდან ორის (საკადასტრო N69.04.70.2-- და N69.04.69.3--) რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია 2013 წლის 26 თებერვალს გაცემული საარქივო ცნობა, ერთის (საკადასტრო N69.04.73.1--) რეგისტრაციის საფუძვლად - ეს ცნობა და მიღება-ჩაბარების აქტი N7/189 და ერთის (საკადასტრო N69.04.73.1--) საფუძვლად - მიღება-ჩაბარების აქტი N7 (იხ.

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან).

4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული სააღრიცხვო ბარათების და სარეგისტრაციო მოწმობების მიხედვით, ვ----- ქ-----ის ოჯახის სახელზე რიცხულია სოფ. გ-----ში მდებარე 0,151ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო N69.04.28.1--) და 0,101ჰა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო N69.04.28.1--). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ორივე შემთხვევაში მითითებულია N7/189 მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. სააღრიცხვო ბარათები და სარეგისტრაციო მოწმობები).

4.16. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ვ----- ქ-----ე არის საარქივო ცნობაში მითითებული ვ----- მ-----ის ასული ქ-----ე.

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; „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილება. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტო N153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“.

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 4 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და დარღვეულია თუ არა არსებითად ამ გადაწყვეტილებების 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 აქტების 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 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები (განსხვავებული იმავე მუხლში მითითებული სხვა საფუძველებისაგან). მოპასუხეს ეს ნორმა აქვს მითითებული მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველად. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ფაქტობრივ დასაბუთებაში მითითებულია, რომ რეგისტრაციაზე უარს საფუძველად დაედო

2 ძირითადი გარემოება: მიღება-ჩაბარების აქტი არ შეესაბამებოდა დადგენილ მოთხოვნებს (არ იყო მითითებული გაცემის წელი, არ იყო ხელმოწერილი და დამოწმებული) და ბ---- ქ-----ის ოჯახს უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტში მითითებული მიწის ფართობი სრულად. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ---- ქ-----ის მიერ წარდგენილი და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის განსახორციელებლად და სარეგისტრაციო სამსახურს უარი არ უნდა ეთქვა რეგისტრაციაზე.

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, მეზალის 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 საფუძველად.

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 ბ--- ქ-----ემ თავის განცხადებას დაურთო N217 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 N217 მიღება-ჩაბარების აქტზე არის კომისიის წევრების ხელმოწერა და დამოწმებულია ბეჭდებით. რაც შეეხება გაცემის

წელს, ერთ ეგზემპლარზე პირველ გვერდზე მარჯვენა ზემო კუთხეში მითითებულია მხოლოდ „199.. წლის“, ხოლო მეორე ეგზემპლარზე მითითებულია - „1997 წლის“. თავისი ფორმით მიღება-ჩაბარების აქტი შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცებულ მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმას. ამასთან, ეს დადგენილება არ კრძალავდა აქტის რამდენიმე ეგზემპლარის არსებობას, პირიქით, დადგენილების და მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცემოდა რამდენიმე ეგზემპლარად.

7.10. სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ N217 მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (0,24ჰა ვენახის) 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.

7.11. ამავე დროს, გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით, ბ---- ქ-----ის მამის ოჯახს ერიცხება მიწის ნაკვეთი 0,40 ჰა. მოპასუხე უთითებს, რომ მოსარჩელეს ამ ოდენობაზე მეტი ფართი უკვე რეგისტრირებული აქვს. ეს გარემოება სასამართლოს არ მიაჩნია, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად. მიწის ეს რაოდენობა მოსარჩელის ოჯახს ეწერა 1990 წლის მონაცემებით. მიწის რეფორმა საქართველოში დაიწყო 1992 წლიდან. რატომ დაასკვნა სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომ ამ 0,40ჰა ფართში არ შედის ის 0,24ჰა ვენახი, რის რეგისტრაციასაც ითხოვს ბ---- ქ-----ე, მოპასუხე მხარეს არ დაუსაბუთებია. მხედველობაში მისაღებია ის გარემოება, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში ეს ფართი (ვენახი) აღნიშნულია, როგორც რეფორმამდე პერიოდში არსებული მიწა. ამავე დროს გასათვალისწინებელია ისიც, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის და ბ---- ქ-----ის ოჯახზე რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის (არა იმ 2 მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც გაცემულია სარეგისტრაციო მოწმობები 2000 წელს) ფართობები, ასევე, ამ ფართობთა ჯამი სრულად შეესაბამება მიღება-ჩაბარების აქტის მონაცემებს.

7.12. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ---- ქ-----ის ოჯახს მიწის რეფორმამდე სარგებლობაში გააჩნდა 3 მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან ერთი სადავო ნაკვეთია 0,24ჰა, ხოლო 2 უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთი ფართობებით 603კვ.მ. (საკადასტრო N69.04.70.2--); და 1918კვ.მ. (საკადასტრო N69.04.69.3--), რეფორმის შემდეგ კი ოჯახს გამოეყო დამატებით 2 მიწის ნაკვეთი რომლებიც, ასევე, რეგისტრირებულია: 1504კვ.მ. (საკადასტრო N69.04.73.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი N69.04.28.1--) და 1008კვ.მ. (საკადასტრო N69.04.73.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი N69.04.28.1--). სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ამ ბოლო 2 მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო ნომრები ემთხვევა, სარეგისტრაციო მოწმობებში და შესაბამის სააღრიცხვო ბარათებში მითითებულ ნომრებს. ასევე, ემთხვევა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტიც (მიღება-ჩაბარების აქტი N7/189). ეს სარეგისტრაციო მოწმობები და სააღრიცხვო ბარათები შევსებულია ვ---- (ვ-----) ქ-----ის სახელზე და მათზე დასმულია მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბეჭედი და ზონის რეგისტრატორის ხელმოწერა. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კანონის მოქმედების პერიოდში (1997-2005 წლები) საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. კანონის მე-2 მუხლის მე-2 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად, მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდება საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის წარმოების ერთიანი სისტემით.

7.13. იმავე კანონის პირველი მუხლის მიხედვით, მიწის რეგისტრაცია არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია; სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას, ხოლო სარეგისტრაციო მოწმობა არის მოწმობა, რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად.

7.14. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

7.15. ამდენად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მოქმედების დროისათვის მოსარჩელის ოჯახზე კანონის შესაბამისად რეგისტრირებული იყო 1504კვ.მ. და 1008კვ.მ. მიწის ნაკვეთები. რეგისტრაციის კანონიერებას აღიარებს, ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტო N153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტი. მოცემული რეგისტრაციების საფუძვლად მითითებულია უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი - მიღება-ჩაბარების აქტი N7/189. მოპასუხე მხარეს არ დაუსაბუთებია, თუ რატომ მიიჩნია, რომ საარქივო ცნობაში აღნიშნულ 0,40ჰა ფართში შედის ეს მიწის ნაკვეთები და არ შედის სადავო 0,24ჰა ფართი.

7.16. საქმეზე არსებული მტკიცებულებებიდან (მიღება-ჩაბარების აქტი, საკომლო წიგნის ჩანაწერი, სარეგისტრაციო მოწმობები და სააღრიცხვო ბარათები, სიტუაციური ნახაზი და მომიჯნავე ნაკვეთების სარეგისტრაციო მასალები) გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ბ---- ქ----- ის ოჯახს ნამდვილად ჰქონდა მიწის რეფორმამდე კანონიერ სარგებლობაში 0,24 ჰა მიწის ნაკვეთი სოფ. გ-----ში 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.

7.17. 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.

7.18. 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 ბ---- ქ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის გასახორციელებად. მიღება-ჩაბარების აქტის ხარვეზიანობის და ფართის ზედმეტობის გარდა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ---- ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება არ მიუთითებია და არც მის გადაწყვეტილებებს დასდებია საფუძვლად. ასეთი გარემოება ამჟამად 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.

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. ბ---- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 4 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს ბ---- ქ----ის (პ/ნ 0-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ--- ს-----ში, გ-----ში არსებულ 2406კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს ბ---- ქ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი თანხის ნაწილის 100 (ასი) ლარის გადახდა;
5. 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