



საქმე №3-11-2019
(130310--9002852905)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 აპრილი 2019 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მევლუდ ხათაშვილი
სხდომის მდივანი ქეთევან ცერიაშვილი

მოსარჩელე - პ----- ლ-----ე
წარმომადგენელი - თ----- ფ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - თ----- ი-----ი

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 შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (იხ. 2019 წლის 17 აპრილის სხდომის ოქმი 16:15:06-16:15:38);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის N5----- გადაწყვეტილება პ----- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი და განახორციელოს 3----- ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხაშურში მდებარე 503 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (განცხადება სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ, იხ. 2019 წლის 28 მარტის სხდომის ოქმი 13:42:13-13:42:56).

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2018 წლის 22 აგვისტოს მიმართა მოპასუხეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება სათანადო დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. ეს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ადმინისტრაციული წესით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მისი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააგენტოს გადაწყვეტილება ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 3----- ლ-----ის სახელზე გახსნილ სააღრიცხვო ბარათზე არ იყო დასმული რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი.

მოსარჩელის განმარტებით ეს გადაწყვეტილებები ბათილია, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებულია გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ 3----- ლ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. კერძოდ, სააღრიცხვო ბარათზე და საკადასტრო რუკაზე, რომლებიც დაცულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, არ იყო დასმული რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი, შესაბამისად, უძრავი ნივთი არ ჩაითვალა რეგისტრირებულად. სარეგისტრაციო სამსახურმა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოითხოვა ინფორმაცია 3----- ლ-----ზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ. სააგენტოს მიერ ვერ იქნა მოძიებული დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, ეროვნული არქივის წერილის მიხედვით, ქალაქ ხაშურის მერიის გამგეობის 1997 წლის 23 დეკემბრის N338 დადგენილებით დამტკიცებულ იმ მოქალაქეთა სიაში, რომელთაც მიეცათ სამოსახლო მიწის ნაკვეთი ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე „ა-2“ (ა----- 2-ში) ფიქსირდება 3----- ნ-----ის ძე ლ-----ე (სიითი ნომერი 161), თუმცა ვერ იქნა მოძიებული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ. 3----- ლ-----ეს არ გამოუთქვამს თანხმობა განცხადების აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნაზე. ვინაიდან, 3----- ლ-----

ის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმაც მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ამავე საფუძვლებით არ დაკმაყოფილდა პ----- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. საქმეში მესამე პირი არ ჩართულა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. პ----- ლ-----ემ 2018 წლის 22 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშურში მდებარე 503 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამ სარეგისტრაციო წარმოებას დაერთო N8----- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები, მათ შორის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი და საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 26 ივნისის N69/87211 წერილი (იხ. შესაგებლის მე-17-24-ე ფურცლები).

4.2. საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 26 ივნისის N69/87211 წერილის მიხედვით, ხაშურის რეგიონულ არქივში დაცულია ქალაქ ხაშურის მერიის გამგეობის 1997 წლის 23 დეკემბრის N338 დადგენილება, რომლითაც დამტკიცდა იმ მოქალაქეების სია, რომელთაც მიეცათ სამოსახლო მიწის ნაკვეთები ქ. ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ა-----2-ში. ამ დადგენილებაზე თანდართულ სიაში ფიქსირდება პ----- ნ-----ის ძე ლ----- ე (სიითი ნომერი 161) მცხოვრები ქ. ხაშურში, ს-----ის ქ. N9-ში (იხ. შესაგებლის 33-ე გვერდი).

4.3. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 29 აგვისტოს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და გამოთხოვა ინფორმაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურიდან პ----- ლ-----ის განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა რაიმე უფლება რეგისტრირებული, წარდგენილი იყო თუ არა განცხადება ან საჩივარი, რომელზეც მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება და გადაწყვეტილება არ იყო მიღებული. (იხ. შესაგებლის 25-26-ე ფურცლები).

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის

ინფორმაციით, მოცემულ ნაკვეთზე 2018 წლის 30 აგვისტოს მდგომარეობით საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული და არც რაიმე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობდა (იხ. შესაგებლის 29-30-ე ფურცლები).

4.5. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 5 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმის გამო, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და თავისი ინიციატივით საქართველოს ეროვნული არქივიდან გამოითხოვა ინფორმაცია თუ რა ფართის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოხდა პ----- ლ----- ისათვის ქ. ხაშურში, ა-----ი-2-ის ტერიტორიაზე (იხ. შესაგებლის 31-32-ე ფურცლები).

4.6. საქართველოს ეროვნული არქივის ხაშურის რეგიონული არქივის 2018 წლის 19 სექტემბრის N69/125243 წერილის მიხედვით, ქ. ხაშურის მერიის გამგეობის 1997 წლის 23 დეკემბრის N338 დადგენილებასა და თანდართულ დანართზე, რომლის მიხედვითაც მოქალაქეებს გამოეყოთ სამოსახლო მიწის ნაკვეთები ქ. ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე „ა-2“ (ა----- - 2-ში), გაცემული მიწის ფართის ოდენობა მითითებული არ არის (იხ. შესაგებლის მე-40 ფურცელი).

4.7. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 25 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც პ----- ლ-----ეს მიემართა, რომ ვინაიდან მის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ვერ იქნა მოძიებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამიტომ განცხადებისა და თანდართული საბუთების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად საჭირო იყო მისი თანხმობა და ამ თანხმობის წარმოსადგენად განუსაზღვრა 30 დღის ვადა. რადგან პ----- ლ-----ემ დადენილ ვადაში არანაირი დამატებითი დოკუმენტი არ წარადგინა, სარეგისტრაციო სამსახურმა 2018 წლის 26 ოქტომბერს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (იხ. შესაგებლის 43-ე ფურცელი).

4.8. სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილება პ----- ლ-----ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის N5----- გადაწყვეტილებით პ----- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა (იხ. შესაგებლის 54-ე-მე-60 ფურცლები).

4.9. პ----- ლ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო, ასევე, 2000 წლის 21 ივნისს შედგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის მიხედვითაც, მას ეკუთვნოდა ქ. ხაშურში მდებარე 497,91კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი 69.08.24.0--. საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია ამ სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა. სააღრიცხვო ბარათსა და საკადასტრო რუკაზე არსებული მონაცემები სრულად შეესაბამება პ----- ლ-----ის მიერ წარმოდგენილ მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე არსებულ მონაცემებს. განსხვავება მხოლოდ ისაა, რომ სარეგისტრაციო მოწმობაზე არის რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი, ხოლო სააღრიცხვო ბარათზე და საკადასტრო რუკაზე - არა (იხ. სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო რუკა და სარეგისტრაციო მოწმობა, შესაგებლის 50-51-ე და 61-63-ე ფურცლები).

4.10. ქ. ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე „ა-2“ (ა----- 2-ში), პ----- ლ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები, რომელთა საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, შეტანილნი არიან, ასევე, ქ. ხაშურის მერიის გამგეობის 1997 წლის 23 დეკემბრის N338 დადგენილებით დამტკიცებულ მოქალაქეთა სიაში, რომელთაც გამოეყოთ სამოსახლო მიწის ნაკვეთი ქ. ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე „ა-2“ (ა----- 2-ში). ამ პირთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო დოკუმენტებში დაცულია სააღრიცხვო ბარათები და საკადასტრო რუკები, რომლებზეც, ასევე, არ ფიქსირდება რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი. მოცემული მიწის ნაკვეთების რეგისტრირებული ფართობები თითქმის იდენტურია და მერყეობს 491კვმ.-დან 501კვმ.-მდე (იხ. მოპასუხის მიერ 2019 წლის 1 აპრილის განცხადებაზე თანდართული სარეგისტრაციო დოკუმენტები და ასევე, სასამართლოს სხდომაზე დამატებით წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალები).

4.11. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, პ----- ლ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები დღეის მდგომარეობითაც არ იჭრება სხვა რომელიმე პირის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და რაიმე დავა არ არსებობს (იხ. 2019 წლის 17 აპრილის სხდომის ოქმი 16:13:37-16:13:56).

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; „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

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 26 ოქტომბრის №8----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის N5----- გადაწყვეტილებები 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 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. მოპასუხემ მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაუდო ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავი ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და პ----- ლ-----ემ უარი განაცხადა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნაზე.

7.6. პ----- ლ-----ემ სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა 2000 წლის 21 ივნისს შედგენილი მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელზეც დასმული იყო 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.

7.7. 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.

7.8. „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. ნებისმიერ ახალ სააღრიცხვო ბარათს ადგენს ზონის რეგისტრატორი. რეგისტრატორი უფლებამოსილია გააუქმოს სააღრიცხვო ბარათში არსებული ნებისმიერი ჩანაწერი და გახსნას ახალი სააღრიცხვო ბარათი, თუ ძველმა ჩანაწერმა დაკარგა ძალა ან მასში ასახული მონაცემები ბათილი აღმოჩნდა. იმავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების მიხედვით, უძრავი ქონების საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის.

7.9. ამდენად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მოქმედების დროისათვის 3----- ლ-----ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა ადასტურებდა მის საკუთრების უფლებას ქ. ხაშურში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რადგან სარეგისტრაციო მოწმობის არსებობა გულისხმობდა შესაბამისი ჩანაწერის არსებობას სარეგისტრაციო სამსახურშიც. ის გარემოება, რომ რეგისტრატურაში დაცულ სააღრიცხვო ბარათზე და საკადასტრო რუკაზე არ არის რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი არ შეიძლება გახდეს საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი. არ შეიძლება მოქალაქეს დაეკისროს ადმინისტრაციულ ორგანოებში არსებული დოკუმენტაციის დაცვის, მისი სრულყოფილად შედგენის ტვირთი და ამ დოკუმენტების დაკარგვა, დაზიანება, რეკვიზიტების არასრულყოფილად მითითება და ა. შ. არ შეიძლება გახდეს მისი უფლებების ხელყოფის წინაპირობა.

7.10. სარეგისტრაციო მოწმობის სავარაუდო სიყალბეზე მოპასუხე მხარეს არ მიუთითებია. ეს დოკუმენტი გაცემულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე. მართალია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, N327 ბრძანებულების საფუძველზე უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერა, თუმცა მინისტრის ბრძანება ვერ გახდება სამართლებრივი საფუძველი კანონით („მიწის რეგისტრაციის შესახებ“) აღიარებული საკუთრების უფლების გაუქმებისა, გამომდინარე „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტიდან, რომელიც აღიარებს საკანონმდებლო აქტის უპირატეს ძალას

კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიმართ.

7.11. გარდა ამისა, „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 მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა;

- ი) მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი 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 მართლზომიერი 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.

7.12. 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.

7.13. ადმინისტრაციული აქტი - ქ. ხაშურის მერიის გამგეობის 1997 წლის 23 დეკემბრის N338 დადგენილება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია. მართალია მასში არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელიც გადაეცათ მოქალაქეებს (მათ შორის პ----- ლ-----ეს) სამოსახლოდ, თუმცა მოცემულ ტერიტორიაზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო დოკუმენტების, ასევე, პ----- ლ-----ის სახელზე გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული სააღრიცხვო ბარათის (საკადასტრო რუკასთან ერთად) ურთიერთშეჯერებით და გამოკვლევით, შესაძლებელი იყო იმ ფართის (0,05ჰა) ოდენობის დადგენა, რაც N338 დადგენილებით გადაეცათ მოქალაქეებს. მოპასუხეს ეს საკითხები არ გამოუკვლევიან 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.

7.14. ამავე დროს, გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ პ----- ლ-----ის მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის

საფუძვლად მითითებულია საგადასახადო სიის N10/214, N10/216 და ა. შ. 3-----ლ-----ის მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათში რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საგადასახადო სიის N10/213. უფლების რეგისტრაციის თარიღები ემთხვევა სარეგისტრაციო მოწმობებში აღნიშნულ თარიღებს. როგორც 3-----ლ-----ის მიწის ნაკვეთის, ისე მეზობელი მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მასალებში საერთოდ არ იძებნება უფლების დამდგენი დოკუმენტები (საგადასახადო სია). აქედან გამომდინარე, სასამართლო მიდის დასკვნამდე, რომ მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა მსგავსი დოკუმენტები, რაც გააჩნია 3-----ლ-----ეს და ამ უკანასკნელის განცხადებაზე კი შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

7.15. საქმეზე არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 3-----ლ-----ეს ქ. ხაშურის მერიის გამგეობის 1997 წლის 23 დეკემბრის N338 დადგენილებით ნამდვილად გამოეყო 0,05 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ქ. ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე „ა-2“ (ა----- 2-ში). სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ და „ნ“ ქვეპუნქტების მიხედვით, კანონმდებელი არ აკეთებს საბუთების ამომწურავ ჩამონათვალს და კონკრეტულ შემთხვევაში საკითხის გადამწყვეტ ორგანოს ანიჭებს უფლებას მიიჩნიოს ესა თუ ის დოკუმენტი საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, შესაბამისად - რეგისტრაციის საფუძვლად. გამომდინარე აქედან, სარეგისტრაციო სამსახურს 3-----ლ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ამ საფუძველით შეეძლო მიეჩნია მისი საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად. ამდენად, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ 3-----ლ-----ის 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.

7.16. სასამართლო 3-----ლ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად არ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტში მიწის ნაკვეთის ფართია 497,91კვ.მ., ხოლო 3-----ლ-----ე ითხოვს - 503 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციას, რადგან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი აღნიშნულს არ მიიჩნევს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებად.

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 3---- ლ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციის გასახორციელებად. სარეგისტრაციო მოწმობის და N338 დადგენილების ხარვეზიანობის გარდა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 3---- ლ-----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. 3----- ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის N5----- გადაწყვეტილება 3----- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი ქ. ხაშურში, ი-----ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ე.წ. ა-----ი-2) მდებარე 503 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 3----- ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს 3----- ლ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი თანხის 100 (ასი) ლარის გადახდა;
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:

მევლუდ

ხათაშვილი