



საქმე №3-204-17

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18.04.2018 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ნ---- თე-----ი
სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე - მ----- ხ-----ე,

წარმომადგენელი - ნ--- ა-----, ი---- ხ-----ი,

მოპასუხე - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისია,

წარმომადგენელი: თ---- ხ----ე,

მესამე პირი - რ----- გ-----ა,

წარმომადგენელი: ა--- მ-----ი,

მესამე პირი- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: ს----- ა----ე,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულების ბათილად ცნობასა და მოპასუხე მხარისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას.

მოსარჩელის მითითებით, 2017 წლის 14 ივლისს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიამ №21-----7 განკარგულებით მოქალაქე მ----- ხ-----ეს უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილი საკადასტრო კოდით 81.10.15.0- - ფართობით 773 კვ.მ. 2012 წლის ოქტომბრიდან 2017 წლის თებერვლამდე ირიცხებოდა სხვა პიროვნების, კერძოდ რ----- გ-----ას სახელზე. გარდაბნის

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიისთვის ცნობილი იყო, რომ საჯარო რეესტრის 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №892012----- გადაწყვეტილება (რ----- გ----- ას სახელზე საკუთრების რეგისტრაცია) და მისი მოქმედება შეწყდა ძალაში შესვლის დღიდან. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ აღნიშნულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთრების რეგისტრაცია ბათილად ცნო მისი ძალაში შესვლის დღიდან ანუ 2012 წლის 23 ოქტომბრიდან, რაც იმას ნიშნავს, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის არგუმენტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა სხვა პირის სახელზე არამართებულია ვინაიდან, რეგისტრაცია გაუქმდა მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

მოსარჩელის მითითებით, საკუთრების აღიარების კომისია განკარგულებაში აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ იგი აკმაყოფილებს აღნიშნული კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ სადავო მიწის ნაკვეთზე დგას მის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა 1989 წლიდან. მოსარჩელის განცხადებით, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებდა საკუთრების აღიარების პირობებს და უარის თქმის საფუძველი არ არსებობდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, რა დროსაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო 773 კვ.მ ნაწილში, რის გამოც მოსარჩელე მხარეს ეთქვა უარი.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირს, რ----- გ----- ას წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია. ამასთან სასამართლო მთავარ სხდომაზე მესამე პირის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი გადაეცა მამამისს მებაღის წიგნაკის საფუძველზე. ამასთან მიუთითა, რომ მოსარჩელეს 773 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ ხეხილი, ხოლო დანარჩენ ნაწილზე აქვს შენობა-ნაგებობა - ფარდული.

მესამე პირის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდა, გამოუცხადებლობის საპატიო მიზეზები სასამართლოსათვის არ უცნობებია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 07 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ხ-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი ნორიო, 1444 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 ივლისის №8820167-----
-32 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 13-14)

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის №7---- და 2017 წლის 11 ივლისის №2----- წერილებით მ----- ხ-----ის განცხადება, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის №7---- და 2017 წლის 11 ივლისის №2----- წერილები (ს. ფ. 22)
- გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულება (ს. ფ. 20-21)

3.1.3. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულებით - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ მარტყოფის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთი 1444 კვ.მ) მოქალაქე მ----- ხ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (სააგენტოში რეგისტრირებული განცხადება №88201676288) „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი შუამდგომლობები (წერილები №7---- 07/03/2017წ, №188081 25/05/2017წ და №2----- 11/07/2017წ) არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის

ნაწილი საკადასტრო კოდით 81.10.15.0--, ფართობით 773კვ.მ. 2012 წლის ოქტომბრიდან 2017 წლის თებერვლამდე ირიცხებოდა სხვა პიროვნების, რ-----
- გ-----ას საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულება (ს. ფ. 20-21)

3.1.4. 2012 წლის 23 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარე გარდაბანი, სოფელი მარტყოფი, დაზუსტებული ფართობით 773 კვ.მ, ს.კ 81.10.15.0-- რეგისტრირებულია რ----- გ-----ას სახელზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საკომლო წიგნის ჩანაწერები, 2012 წლის პირადი განაცხადი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2012 წლის 23 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 18)

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №892012----- გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყდა ძალაში შესვლის დღიდან. აღნიშნული გადაწყვეტილება სადავოდ არ გამხდარა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171- ---6-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 15)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული აქვს არასრულყოფილად, არ გამოიკვლია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ინფორმაცია, არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები სრულყოფილად, კერძოდ შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №892012----- გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყდა ძალაში შესვლის დღიდან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარგდენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, მოპასუხეს არ მიუწევია დაინტერესებული პირი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, მოწმეები (მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები), შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე რ----- გ-----ა აღარ წარმოადგენს სადაო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე მ----- ხ-----ის სარჩელი მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტი - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ)

ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

შესაბამისად, უნდა დადგინდეს, არსებობს თუ არა მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება. შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით იქნეს გამოცემული: ა) უფლებამოსილება – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს საგნობრივად და ტერიტორიულად უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ბ) ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე – ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (თუ

კანონი არ ითვალისწინებს კონკრეტულ შემთხვევაში სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენების აუცილებლობას. გ) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი შეიძლება გამოიცეს წერილობითი ან ზეპირი ფორმით. ყოველი წერილობით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. რაც შეეხება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მატერიალურ კანონიერებას, ეს დაკავშირებულია მის შინაასთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და არ ეწინააღმდეგებოდეს მოქმედ საკანონმდებლო აქტებს: ა) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს სამართლის ნორმებს, რომელთა აღსრულებასაც ის ახდენს; ბ) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის უფლებამოსილება გამომდინარეობს თვით ამ სამართლებრივი აქტიდან; გ) თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად გააჩნია მოქმედებისა და გადაწყვეტის თავისუფალი სივრცე, ის ვალდებულია შეარჩიოს ერთ-ერთი ის გადაწყვეტილება, რომლის მიღების უფლებაც მას კანონით აქვს მინიჭებული. დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენების მოთხოვნის უგულვებელყოფა შედეგად იწვევს ადმინისტრაციული აქტის უკანონობას; დ) ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი გამოცემის პროცესში ყურადღება უნდა დაეთმოს მიზნისა და მის მისაღწევად გამოყენებული საშუალების თანაზომიერების დაცვას; ე) უფლებამოსილება–ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი შინაარსი უნდა იყოს ისე ნათლად ჩამოყალიბებული, რომ მის ადრესატს ცალსახად შეეძლოს იმის გაგება, თუ რას მოითხოვს მისგან აქტის გამომცემი ორგანო.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავ კანონის მესამე მუხლის მიხედვით, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის თანახმად თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2016 წლის 07 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ხ-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი ნორიო, 1444 კვ.მ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის №7---- და 2017 წლის 11 ივლისის №2----- წერილებით მ----- ხ-----ის განცხადება, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

დადგენილია, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულებით - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ მარტყოფის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთი 1444 კვ.მ) მოქალაქე მ----- ხ----- ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (სააგენტოში რეგისტრირებული განცხადება №88201676288) „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი შუამდგომლობები არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილი საკადასტრო კოდით 81.10.15.0--, ფართობით 773კვ.მ. 2012 წლის ოქტომბრიდან 2017 წლის თებერვლამდე ირიცხებოდა სხვა პიროვნების, რ----- გ-----ას საკუთრებაში.

საქმეში წარმოდგენილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №892012----- გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყდა ძალაში შესვლის დღიდან, თუმცა

ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუსწავლია აღნიშნული საკითხი.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასება არ მისცემია და არ გამოკვლეულა ის გარემოება, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი 2017 წლის 14 ივლისის მდგომარეობით არის თუ არა რეგისტრირებული და დადებით შემთხვევაში ვის სახელზე ვინაიდან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარება ხდება სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულება არ შეიცავს წერილობით დასაბუთებას გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მიღების საჭიროების შესახებ, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 97-ე მუხლების შინაარსს. ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეფასება არ მისცა აგრეთვე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მარტის №12---0/17 სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალებით, გარდაბნის რაიონის მარტყოფის მეხილეობა-მეზოსტნეობის მეურნეობის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კოლექტიური მეზაღეობის მიწის ფართობს, ადგილზე გასვლით არ შეუმოწმებია უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი, არ მოუსმენია მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა ახსნა-განმარტება, არ გამოუკითხია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიულ ორგანოს სოფელ ნორიოს წარმომადგენელი.

„გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით. საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი

ამოცანები: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება;

სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/დადგენა; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დაადგინოს გარდაბანი, სოფელ ნორიოში მდებარე მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილდებარეობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვოს ინფორმაცია იმის თაობაზე, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ხომ არ არის დაცული დასახელებული უძრავი ნივთის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ყვითელი ფენა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირის სახით მოწვეული უნდა იქნეს რ----- გ-----ა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რათა გაირკვეს ამ უკანასკნელის დაინტერესება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, უძრავი ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით მოიწვიოს და გამოკითხოს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიულ ორგანოს სოფელ ნორიოს წარმომადგენელი, მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მესამე პუნქტის შესაბამისად თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და

მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი განმარტებულია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. ამასთან საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მოხდეს სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიეთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი

დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ მ----- ხ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ და შემდგომ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა სხვა დოკუმენტებთან ერთად: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ.კერსიით, რომლის თანახმადაც დგინდება, რომ სადაო მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად დგას შენობა-ნაგებობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარე გასაჩივრებულ აქტში მიუთითებს, მხოლოდ სამართლებრივი ნორმების განმარტებას, მართალია ეს უკანასკნელი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 2012 წლის ოქტომბრიდან 2017 წლის თებერვლამდე საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ს.კ 81.10.15.0-- ფართობით 773 კვ.მ ირიცხებოდა სხვა პიროვნების რ----- გ-----ას სახელზე, თუმცა დადგენილია და მოპასუხე მხარეს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირები, არ გამოუთხოვია მტკიცებულებები, შეფასება არ მიუცია სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობისთვის, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №892012----- გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყდა ძალაში შესვლის დღიდან, ამასთან არ გამოურკვევია სადაო უძრავი ქონების რეგისტრაციისა და რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები, არ დაუდგენია გასაჩივრებული აქტის მიღების დროისათვის სადაო ქონება რომ არ წარმოადგენდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებას.

სასამართლო ვერ გაითვალისწინებს მოპასუხის მხარის განმარტებას მასზედ, რომ უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილი საკადასტრო კოდით 81.10.15.0--, ფართობით 773კვ.მ. 2012 წლის ოქტომბრიდან 2017 წლის თებერვლამდე ირიცხებოდა სხვა პიროვნების, რ----- გ-----ას საკუთრებაში და განმარტავს, რომ საქმის მასალებით დგინდება, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის სადაო მიწის ნაკვეთზე რ----- გ-----ას საკუთრების უფლება უკვე გაუქმებული იყო, რაც შესაბამისად, ვერ გახდება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

რაც შეეხება მესამე პირის წარმომადგენლის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციის მოწმობის საფუძველზე გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე გარდაბანი, სოფელი მარტყოფი, ს.კ 81.10.15.0-- დაზუსტებული ფართობით 0,8 ჰა, ვერ გაითვალისწინებს და განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის

პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მესამე პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში 2012 წლის ოქტომბრიდან 2017 წლის თებერვლამდე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №892012----- გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყდა ძალაში შესვლის დღიდან, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილება ამ უკნასკნელის მიერ არ გასაჩივრებულა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით იმპერატიულად აქვს განსაზღვრული, რა შემთხვევაში უნდა განახორციელოს ან არ განახორციელოს საკუთრების უფლების აღიარება, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო დისკრეციული უფლების ფარგლებში კი არ მოქმედებს, არამედ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მოპასუხეს სრულყოფილად არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირები, მოწმეები, არ მოუპოვებია დამატებითი მტკიცებულებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ფაქტობრივი

გარემოებების გამოკვლევა-დადგენა-შეფასება უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ სტადიას წარმოადგენს და სწორედ მასზეა დამოკიდებული გამოცემული აქტით წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგის განსაზღვრა. რამდენადაც სწორედ დადგენილი ფაქტების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე უნდა მოხდეს მოწესრიგებისთვის სამართლის ნორმის შეფარდება.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარებას მოითხოვდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე დგას მის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლი 1989 წლიდან, ხოლო მოპასუხის უარი განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე 2012-2017 წლებში რეგისტრირებული იყო რ----- გ-----ას საკუთრების უფლება. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №8820171----6-03 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი გარდაბნის რაიონი, საკრებულო მარტყოფი, სექტორი მარტყოფში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 მარტის №10---- წერილით, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა რ----- გ-----ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე გარდაბნის რაიონი, სოფელი მარტყოფი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ივლისის №2----- წერილით, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა მ----- ხ-----ის №8820167-----32 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, მ----- ხ-----ეს უარი ეთქვე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გარდაბნის რაიონი სოფელ ნორიოში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე. შესაბამისად, აღნიშნული სხვაობები საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

ამდენად, სასამართლოს მიერ მართალია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, მაგრამ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის თაობაზე ანუ მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. თუმცა უნდა განიმარტოს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მისი უფლებამოსილების განხილვისას დაიცვას კანონის მოთხოვნები და მოქმედებდეს კანონით დადგენილ ფარგლებში, მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნის განხილვა უნდა მოხდეს ყოველმხრივ, ყველა ფაქტობრივი გარემოების შესწავლა, შეფასების შედეგად. მოპოვებული უნდა იქნეს ყველა იმ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება რასაც სასამართლო მიუთითებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განხორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და

კანონშესაბამისი შეფასება.

სამართლო მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

7. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე - გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაეკისროს მ----- ხ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ხ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი გარდაბნის მუნიციპალიტეტის

ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 14 ივლისის №21-----7 განკარგულება და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

3. მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელე მარინე ხ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თე-----ი