



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

15 ივნისი, 2018 წელი

ქ. მცხეთა

**მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - კობა გოცირიძე
სხდომის მდივანი - ბელა ოჩიაური,

მოსარჩელე - გ-----

წარმომადგენელი - ნ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - თ-----

მოპასუხე - მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - თ-----

მესამე პირი - დ-----

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება, **ო-----** მცხეთის რაიონის, სოფელ ჩარდახში 1----- კვ.მ. (შენობა -ნაგებობის #1-132 კვ.მ (საცხოვრებელი) და შენობა #2-26 კვ.მ (დამხმარე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის დ-----ე საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 2016 წლის 18 ოქტომბერს დ-----ს სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №--.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება №----- (29.10.2---, მცხეთის რაიონის სოფელ ჩარდახში მდებარე 1-----მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი №72.08.04.2--- მესაკუთრე **დ-----**

(იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა 2018 წლის 24 აპრილის სასამართლოს სხდომის ოქმი)

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია;

2.1. მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, წარმომადგენლმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.1. მოპასუხის პოზიცია;

მოპასუხე - მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2. მესამე პირის პოზიცია;

მესამე პირის დ-----ს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ ცნო და მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები;

3.1. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30 სექტემბრის #07 სხდომის გადაწყვეტილების საფუძველზე იმავე წლის 18 ოქტომბერს დ-----ს სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა #-- რითაც მას დაუკანონდა მცხეთის რაიონის სოფ. ჩარდახში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 1-----მ მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული 1----- ფართობის 2 შენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

იხ. საკუთრების უფლების მოწმობა #--, 2016 წლის 30 სექტემბრის #07 კომისიის სხდომის ოქმი.

3.2. საქმეში წარმოდგენილი კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად მოსარჩელე გ----- არის ა.წ გარდაცვლილი შ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე. საქმეში წარმოდგენილი A-----3 საარქივო ცნობის მიხედვით დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული მცხეთის რაიონი წეროვნის სასოფლო-საბჭოს საკრებულოს 1986-1995 წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია შ----- კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. ქ----- ოჯახის უფროს ამოეწერა 5/X-94 წ. 2. ქ----- ს ასული - ცოლი ამოეწერა 5/X-94 წ. 3. ქ----- შვილი (ხაზია გადასმული) ამოეწერა 18.VIII-93 წ. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1986-1995 წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1972 წელს საერთო ფართობით 80. 1986-1991 წწ. მიწა სულ 0,15, მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. შენიშვნა; წეროვნის საკრებულოს 1986-1995 წწ და 1996-2000წწ დათარიღებული საკომლო წიგნებში ჩანაწერის ვ----- და 1996-2000 წწ დათარიღებულ საკომლო წიგნში ჩანაწერი შა----- კომლისა და მათზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

იხ. სამკვიდრო და გარდაცვალების მოწმობები და A-----3 საარქივო ცნობა.

3.3. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წეროვნის ადმინისტრაციული ერთეულის წარმომადგენლის მიერ 2016 წლის 22 დეკემბრის #79 ცნობის თანახმად, დადგენილია, რომ ა.წ გარდაცვლილი მოქ. შ-----ი ცხოვრობდა და ფლობდა საცხოვრებელ სახლს მცხეთის რაიონის სოფ. ჩარდახში ქუჩა #17 სახლი #7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

იხ. 2016 წლის 22 დეკემბრის #79 ცნობა.

3.4. აღიარებითი კომისიის მიერ გაცემული საქმის მასალების მიხედვით,

რომელიც შედგება 23 ფურცლისგან, რაც გადაეცა მოსარჩელეს, სხდომის ოქმის გადაწყვეტილება მას თან არ ახლავს და ასევე საქმის მასალებს არ ერთვის კონკრეტულ უძრავ ნივთზე ცნობა-დახასიათება, თუმცა დ-----ს მიერ წარდგენილ განცხადებაში ჩამონათვალში მითითებულია ცნობა-დახასიათება და რომ ეს დოკუმენტი წარედგინა აღიარებით კომისიას. 30.06.2016.წ საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა დ-----ს აცნობა, რომ სადავო ნივთი დღემდე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, მაგრამ ადრე წარმოადგენდა სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავ) მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულის მიუხედავად მეორე დღეს 01 ივლისს დ-----ს უარი ეთქვა ცნობა-დახასიათების გაცემაზე იმ მოტივით, რომ ეს უძრავი ნივთი ტექნიკური ბიუროს არქივის მონაცემებით ვერ მოიძებნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

იხ. აღიარებითი კომისიის მიერ მოწოდებული მასალები 23 ფურცლად. 10.01. 2017 წლის #2017002087 საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 30.06.2016 წ #1-----რილი და იმავე თარიღის #----- წერილი და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.07.2016 წლის გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ.

3.5. მესამე პირის მამას შ----- დროებით სარგებლობაში გადასცა მოსარჩელის მამამ შ-----მა სადაო უძრავი ქონება. აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოება, რომ ამ უკანასკნელს ერიცხებოდა სოფ. ჩარდახში უძრავი ქონება, რომლის მფლობელობასაც და სარგებლობასაც მისი ოჯახი ახორციელებდა. გასული საუკუნის 90-იან წლებში ცნობილ მოვლენებამდე 1994 წლამდე შ----- შორის წერილობითი შეთანხმება ამ საკითხზე არ შემდგარა, რამეთუ იყვნენ ახლობლები და მათ შორის არსებობდა ნდობის ფაქტორი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

იხ. სარჩელი, მხარის ახსნა - განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები,

უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეები იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებენ სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, **სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს

კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე 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 შედეგები. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.2. „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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და

ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. **ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.** ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების ხელყოფა ასევე უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგების ფორმით არსებობის (ანუ) კანონიერების პრინციპს. კანონით გასაგები ფორმით არსებობის პრინციპი მოითხოვს ეროვნული კანონმდებლობის სათანადო გასაგები და საკმარისად ზუსტი დებულებების არსებობას და შესრულებას. ეს დებულებები უნდა აკმაყოფილებდეს ;სამართლის; ცნების არსებით მოთხოვნებს ანუ ფორმულირება- კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისად - არ არის შეზღუდული მხოლოდ შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობით. კონვენცია მოითხოვს იმის უზრუნველყოფას, რომ თვით შიდასახელმწიფოებრივი სამართალი შეესაბამებოდეს ;სამართლის; არსებით მოთხოვნებს ეს მოიცავს სამართლიან და სათანადო პროცესს, კერძოდ, მოცემული ზომა მიღებული და გატარებული უნდა იქნეს შესაბამისი ხელისუფლების ორგანოების მიერ და არ უნდა იყოს თვითნებური.

(ვინტერვერპი ნიდერლანდების წინააღმდეგ, (Winterwerp v.the Netherlands A33 (1979)). სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების

რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი 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. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

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. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას

რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტისთანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმისთანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. **სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.**

საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

6.4. განსახილველ შემთხვევაში 1.1. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია შემდეგი; 2016 წლის 18 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა დ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 1----- მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: მცხეთა, სოფელი ჩარდახი. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ იქნა შემდეგი დოკუმენტაცია: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ ვერსია, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის საკუთრების უფლების მოწმობა #--. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის საკუთრების

უფლების მოწმობა #---ის თანახმად დ-----ს (3/6: 3-----) საკუთრებაში გადაეცა სოფელ ჩარდახში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 1----- მ და 2 შენობა: 1-----

2016 წლის 20 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N882016718057-03 გადაწყვეტილება და განმცხადებელს ეცნობა, რომ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს ზედდება ჰქონდა წარმოებაში მყოფ განცხადებასთან, კერძოდ: N882016560074, დაინტერესებული პირი 6----- და სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდებოდა N882016560074 განაცხადზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.

2016 წლის 26 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დ-----ს მიერ წარმოდგენილი იქნა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და ელ ვერსია. 2016 წლის 29 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ N882016718057-07 გადაწყვეტილება.

6.5. განსახილველ შემთხვევაში 1.2. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია შემდეგი;

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე რომელიც არეგულირებენ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავენ იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ წესის“ მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი;

6.7. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანხმად 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. ხოლო ამავე კანონის 7⁶ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის შესაბამისად 1. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არის ამ მუხლის ამოქმედებამდე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლე. 2. მუნიციპალიტეტების აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) შექმნილმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებმა ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესით შეტანილ განცხადებებზე ადმინისტრაციული წარმოება გააგრძელონ ან/და დაასრულონ

ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

„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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, **თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული მიერ არ არის განკარგული**, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობრივ გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ მე-3 მუხლი შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული ამავე დადგენილების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამავე დადგენილების **მე-11 მუხლის 3.4, 3.5; ქვეპუნქტის შესაბამისად** ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება. ამავე დადგენილების **მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კომისია ვალდებულია უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კომისიის** მიერ საკუთრების უფლების გაცემას წინ ერთვის მიწის აღიარების კომისიის მიერ საკითხის დამუშავება და შესწავლა, რომელიც ზემოაღნიშნული მუხლების თანახმად ვალდებულია წარმოებისას მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული მხარე, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და თავისი დასკვნა მიიღოს გარემოებათა ყოველმხრივი, სრული გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯამების საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო ერთ-ერთ საქმეზე ხაზგასმით აღნიშნა შემდეგი: თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, დაუშვებელია, ე.წ. „ლეგალიზაციას“ დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთები, რომელის დაკანონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს. საკითხის კანონიერად გადაწყვეტის მიზნით საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ ფაქტის დადგენას, ვის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმყოფებოდა სადავო მიწის ნაკვეთი და რამდენად არიან მოსარჩელები უფლებამოსილი საკუთარი პრეტენზია წარადგინონ მითითებულ ნაკვეთზე. **(იხ.03.02.2010წ განჩინება საქმე # ბს-1167-1114(კ-09)**

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილი, ზემოთ ხსენებული კანონის

ეს ნორმები განმრტება მიგვანიშნებს იმაზე, რომ აღიარებას არ შეიძლება დაექვემდებაროს მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უფრო ადრე ჰყავდა სხვა მფლობელი და მასარგებლე ვინც ააშენა სახლი და უძრავი ნივთთან მიმართებაში უარი არ განუცხადებია. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი პიროვნება იყო შ-----ი ვისი კანონისმიერი მემკვიდრედაც აღიარებულია გ-----ს. ანალოგიურ საკითხზე (იხ. საქართველოს უზენაეს სასამართლოს გადაწყვეტილება ბს-1167-1114(კ-09) .

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისია ვალდებული იყო ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების პერიოდში მოეწვია დაინტერესებული პირები გაერკვია ვის მიერ იქნა აშენებული შენობები და კომისია არ დაინტერესდა იმითაც თუ ვისზე იყო აღრიცხული უძრავი ქონება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით, ან ხომ არ არსებობენ პირები ვისაც შეიძლება პრეტენზია გააჩნდეს სადაო უძრავ ნივთზე. კომისიამ სარწმუნოდ მიიჩნია დ-----ს არასწორი განმატება იმის შესახებ, რომ მას თითქოსდა ჰქონდა სოფ ჩარდახში თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობის მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით და ეს დასტურდება მოწმეთა განმარტებით ადგილზე დავათლიერების აქტით. სინამდვილეში მოწმედ დასახელებულ პირთა მ-----ს წერილობითი განცხადებებით არ დასტურდება ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი ეს დოკუმენტები მიუთითებენ მხოლოდ იმაზე, რომ დ-----ს 1992 წლიდან ნამდვილად აქვს დაკავებული და სარგებლობს მცხეთა სოფ. ჩარდახში მდებარე 1-----მ. მიწის ნაკვეთით და ზედ განლაგებული ორი შენობა - ნაგებობით, ისინი არიან დ-----ს მეზობლები და არ არიან წინააღმდეგი ამ უკანასკნელმა კანონმდებლობის შესაბამისად დაიკანონოს და გაიფორმოს საკუთრებაში; სინამდვილეა ისიც, რომ დ-----ს მეზობლებს უძრავი ქონება გადაეცათ დროებით სარგებლობაში შ-----ისგან თუმცა აცხადებენ, რომ იყიდეს, მაგრამ ამის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ არის წარმოდგენილი და არც იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება რომ შ-----ს რაიმე სახის წერილობითი განცხადებით ან თავისი ნებით დაეთმოს ან მიეტოვებინა მფლობელობა სადაო უძრავ ნივთზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლი თნახმად მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. 2. მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი. ამავე კოდექსის 156-ე მუხლის შესაბამისად მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას. ამავე კოდექსის 157-ე მუხლის თანახმად კი მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა

იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან).

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის მფლობელს და არც მის მემკვიდრეს არ დაუთმია უძრავი ნივთის და არც დაუკარგავს უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი მფლობელობა, სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 20-ე მუხლი მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც საცხოვრებელი ადგილი არ უქმდება თუ იძულები წესით ან სახელმწიფოებრივი მოვალეობის შესასრულებლად განსაზღვრული ვადით ტოვებს ამ ადგილს. ამავე კოდექსის 1513-ე მუხლი თანახმად ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

მოწმის ს----- ხსნა-განმარტებით დადგენილია ის გარემოება, რომ მისმა მამამთილმა **შ-----მა** მისი მეუღლის **გ-----ს** მამამ დროებით სარგებლობაში საცხოვრებლად უანგაროდ დაუთმო მის მიერ აშენებული სახლი **შ-----** ოჯახს, თავად კი 90-ე იან წლებში საქართველოში განვითარებული მოვლენების გამო იძულებული იყო ოჯახის წევრებთან ერთად საცხოვრებლად გადასულიყო ბესლანში და მის მიერ დროებით იქნა შესახლებული სადაო სახლში **შ----- ოჯახი მესამე პირის დ-----ს მამის**. მის მამამთილს არც ფულით და არც სხვა მიზეზით აღნიშნული სადაო ქონება არ დაუთმია და არც მიუტოვებია. 2016 წლის ივლისში ის ჩამოვიდა საქართველოში და როცა დაიწყო **შ-----** მემკვიდრის **გ-----ს** სახელზე ქონების გაფორმება **დ-----მა** სწორედ იმ პერიოდში მოახდინა სადაო ქონების მის სახელზე გაფორმება **(იხ. 2018 წლის 16 მაისის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**.

მოწმეების მ----- დ-----ს (მეუღლის) და გ----- (დედის) ახსნა-განმარტებით კი დადგენილია ის ფაქტი, რომ (მეუღლემ), როგორც გადმოცემით იცის **შ-----** **შ-----** მიუცია 9000 მანეთი და მანქანა იგივე ადასტურებს **დ-----ს** დედაც, რომ **შ-----** სადაო სახლი იყიდა **შ-----** 10000 მანეთის და ა/მანქანის გადაცემის სანაცვლოდ. თუმცა აღნიშნულის თაობაზე რაიმე წერილობითი მტკიცებულება არ არსებობს. 2016 წლამდე **შ-----ს** ოჯახს მათთვის რაიმე სადაო ქონების თაობაზე პრეტენზია არ გამოუთქვიათ. ხოლო ის რომ 2016 წლისთვის მოხდა აღნიშნული ქონების გაფორმება ის გამოწვეულია იყო, იმით, რომ დაემთხვა რეფორმის პერიოდი და გაუჩნდათ ფულადი სახსრები აღნიშნულ ქონების გაფორმების. **(იხ 2018 წლის 16 მაისის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მესამე პირის მასაზრეუბას იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ **შ-----ის** ოჯახს, როგორც კომლს არავითარი

საკუთრების უფლება არ გააჩნიათ სადაო უძრავ ნივთთან მიმართებაში, რადგან საარქივო ცნობის თანახმად **(იხ. გადაწყვეტილების 3.2. პუნქტი)** ოჯახი ამოწერილია კომლიდან. სასამართლო განმარტავს, კომლი საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მათთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (1964 წლის რედაქცია). აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნის მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, საკოლმეურნეო კომლის ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებს კომლის ყველა წევრის თანხმობით (123.1 მუხლი). აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლით განსაზღვრულია ასევე საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი, რომლის შესაბამისად: საკოლმეურნეო კომლის ქონებაში კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა: 1) მისი გასვლისას კომლის შემადგენლობიდან, ახალი კომლის შეუქმნელად (გამოყოფა); 2) ერთი კომლიდან ორი ან მეტი კომლის შექმნისას (გაყრა); 3) კომლის წევრის პირადი ვალდებულებების მიხედვით გადახდევინებისას. ამავე მუხლის შესაბამისად, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის, არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნის.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან კომლმა არსებობა შეწყვიტა და ქონება, რომელიც საკოლმეურნეო კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება, რომელიც ადრე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, რომელზედაც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდა **შ-----ი**, როგორც ოჯახი უფროსი, ხოლო კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ა.წ. გარდაცვლილი **შ-----ის** ქონების, სადაც არ უნდა მდებარეობდეს და რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს მემკვიდრე არის მოსარჩელე **გ-----.** **(იხ. 15AA0591849 სამკვიდრო მოწმობა.) ხოლო იმ გარემოებაზე მითითება რომ ის ამოწერილია კომლიდან (A2016080692-03 საარქივო ცნობაში) საქმეში წარმოდგენილი და გამოკვლეული მტკიცებულებებიდან გამომდინარე არ დასტურდება ის ფაქტი თუ რის**

საფუძველზე ან ვის მიერ იქნა ამოწერილი აღნიშნული კომლიდან შ-----ის ოჯახი, სასამართლოს აზრით აღნიშნული არგუმენტი არ უნდა გახდეს დამაბრკოლებელი გარემოება იმისა, რომ მოსარჩელეს კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც მემკვირდეს მამკვიდრებლის ქონებაზე შეუზღუდოს საკუთრებაზე მოთხოვნის უფლება. ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება წარმოშობს უძრავ ქონებაზე უპირო საფუძველს რეგისტრაციის თაობაზე, აღნიშნული წარმოდგენილი სარჩელით დავის საგანს არ წარმოადგენს. ხოლო იურიდიული ინტერესი მოსარჩელის მოთხოვნის პირველ რიგში მდგომარეობს მისი მშობლების მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული უძრავი ნივთის დაბრუნება რისთვისაც აუცილებელია ნივთზე განხორციელებული რეგისტრაციის და წინმდევნი ქმედებების ბათილად ცნობა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. აღნიშნულ მუხლის საფუძველზე სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობას წარმოადგენს გასაჩივრების ვადის დაცვა, ერთჯერადად გასაჩივრების წესის დაცვა და პირდაპირი და უშუალო ზიანის არსებობა. მოსარჩელებს დაცული აქვთ გასაჩივრების ერთ თვიანი ვადა, ერთჯერადად არ გაუსაჩივრებიათ ვინაიდან გასაჩივრებული აქტი საჩივრდება პირდაპირ სასამართლოში. რაც შეეხება უშუალო ზიანს, ცალსახაა, რომ გასაჩივრებული აქტებით უკანონოდ შეიზღუდა მოსარჩელის - კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, რითაც მათ კანონიერ ინტერესებს მიაღდა ზიანი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) 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.

სზაკ-ის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. სზაკ-ის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სზაკ-ის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლზე მითითებით სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ კანონმდებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს უდგენს სპეციალურ მოთხოვნებს, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებაა იხელმძღვანელოს თანასწორობის, პროპორციულობის პრინციპით, არ უნდა ხელყოს დაინტერესებული მხარის მიერ საკუთარი მოსაზრების წარდგენის უფლება და ა.შ. ამასთან, ადმინისტრაციული გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავში მითითებულ ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებებს.

კონვენციის მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება, რის შესახებაც ევროპული სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ მე-6 მუხლში არაფორმალური პრინციპებიდან უმნიშვნელოვანესია „საშუალებათა თანასწორობის“ (შეჯიბრობითობის) პრინციპი, რომელიც ნიშნავს, რომ მხარეთაგან თითოეულს უნდა ჰქონდეს თანაბარი შესაძლებლობა საქმის განხილვისას და არც ერთი მხარე არ უნდა სარგებლობდეს რაიმე არსებითი უპირატესობით თავის ოპონენტთან შედარებით (იხ. CASE OF NEUMEISTER V. AUSTRIA).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი 102-ე მუხლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები. თუ მხარეებმა ამა თუ იმ მიზეზით ვერ შეძლეს მტკიცებულებების უშუალოდ მიღება და სასამართლოში წარდგენა, მხარეთა შუამდგომლობით სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოითხოვოს მტკიცებულებები, ვისთანაც უნდა იყოს ისინი. 3. კანონის დარღვევით

მოპოვებულ მტკიცებულებებს იურიდიული ძალა არა აქვთ. ხოლო ამავე კოდექსის 105-ე მუხლია თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მსჯელობა გვაძლევს იმის დასკვნის უფლებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს და ის არ ყოფილა ჩართული ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით.

6.8. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

6.9. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად ზემოთ ხსენებულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ **1.1. და 1.2. სასარჩელო მოთხოვნები საფუძვლად უნდა იქნეს ცნობილი დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი** მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება, **ო-----** მცხეთის რაიონის, სოფელ ჩარდახში 1----- კვ.მ. (შენობა -ნაგებობის #1-132 კვ.მ (საცხოვრებელი) და შენობა #2-26 კვ.მ (დამხმარე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის **დ-----**-ე საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე; და **ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2016 წლის 18 ოქტომბერს დ-----ს სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №--.**

;საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის ;ბ; ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია

ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე რამდენადაც სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი მესამე პირის სახელზე საჯარო რეესტრში გახორციელებული უძრავ ნივთის რეგისტრაციის ძირითადი საფუძველი უფლების დამდგენი დოკუმენტი საკუთრების მოწმობა, შესაბამისად 1.3. სასარჩელო მოთხოვნა სადაო აქტი რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს ძირითადი სარჩელის თანმდევ შედეგს და შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება №----- (29.10.2----, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ყოველივე ზემოთქმულის საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ დაირღვა მოსარჩელის უფლება. ამდენად არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რაც განსაზღვრულია სზაკის მე-60¹ მუხლით, რის გამოც სასარჩელო უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამასთან, 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის, ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი;

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10-ე, მე-12, მე-13, 22-ე, მუხლებით, 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 44-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. **ნაწილობრივ** ბათილად იქნეს ცნობილი მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება, **ო-----** მცხეთის რაიონის, სოფელ ჩარდახში 1----- კვ.მ. (შენობა -ნაგებობის #1-132 კვ.მ (საცხოვრებელი) და შენობა #2-26 კვ.მ (დამხმარე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართის **დ-----ე** საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე;
3. **ბათილად** იქნეს ცნობილი 2016 წლის 18 ოქტომბერს **დ-----ს** სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების **მოწმობა №--**
4. **ბათილად იქნეს** ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება №----- (29.10.2---, მცხეთის რაიონის სოფელ ჩარდახში მდებარე 1-----მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საკადასტრო კოდი №72.08.04.2--- მესაკუთრე **დ-----**.
- 5 **მოპასუხეებს** - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროთ სოლიდარულად მოსარჩელის **გ-----ს** სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი **100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.**
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ.მცხეთა სამხედროს ქ. #17) მეშვეობით. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე

კობა გოცირიძე