



საქმე №3-110-2017
(130310017002180817)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19 ივნისი 2018 წელი

ხაშური

ქ.

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - მეკლუდ ხათაშვილი
სხდომის მდივანი - ანა ფარეიშვილი

მოსარჩელე - ზ----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ზ----- ბ-----ე

მოპასუხე - ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ი----- ფ-----ე

მე-3 პირი (ასკ-ის მე-16მ. II ნ.) - მ----- ხ-----ე

წარმომადგენელი - გ----- კ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება (2017 წლის 13 ოქტომბრის N28 ოქმი და 2017 წლის 25 ოქტომბრის N2542 განკარგულება), რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი იმავე კომისიის 2017 წლის 2 მარტის N428 განკარგულება (ზ-----

- ა-----ის ნაწილში) და 2017 წლის 2 მარტის N81 საკუთრების უფლების მოწმობა (იხ. განცხადება ხარვეზის შევსების შესახებ, ს.ფ. 57).

მოსარჩელე უთითებს, რომ ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ----- ა-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N81, რომელის საფუძველზეც 2017 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრში მის სახელზე დარეგისტრირდა ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ოსიაურში მდებარე 621კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ კომისიამ საკითხის სრულყოფილად შესწავლის გარეშე, იმ საფუძველით, რომ მოცემულ ნაკვეთზე, N46 მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, ვრცელდებოდა მ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება, გააბათილა მის მიერვე მიღებული განკარგულება და საკუთრების უფლების მოწმობა N81. მოსარჩელის მითითებით, კომისიას არ ჰქონდა საკითხის განხილვისა და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების უფლება. ამავე დროს N46 მიღება-ჩაბარების აქტი არის საეჭვო, შესაძლებელია იყოს ყალბი, რადგან: გაურკვეველია ვინ აწერს ხელს; ნაკვეთის კონფიგურაცია აქტში სხვაგვარია, ხოლო საკადასტრო აზომვით ნახაზში სხვანაირი; არ არსებობს 1993 წლის 1 მაისის N1 სხდომის ოქმი, რომელიც მითითებულია აქტში მისი გაცემის საფუძველად. აქტი არ არის შედგენილი მასში მითითებულ დროს, არამედ შედგენილია დაახლოებით 1 წლის წინ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ 2017 წლის 14 აგვისტოს კომისიას მომართა მ----- ხ-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა 2017 წლის 2 მარტის N81 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა, რადგან საშუალება ჰქონოდა მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განეხორციელებინა საჯარო რეესტრში. რეესტრის მონაცემებით, მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ზედდებაში იყო ზ----- ა-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან.

კომისიამ აცნობა ზ----- ა-----ს სხდომის თარიღი და განსახილველი საკითხი. კომისიის მოთხოვნით, საჯარო რეესტრმა მას გადმოუგზავნა სიტუაციური ნახაზი, რომლის მიხედვით, N46 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი ადგილმდებარეობით და ასევე, მეზობლების ჩვენებით ემთხვეოდა მ----- ხ-----ის მიერ რეესტრში წარდგენილ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე არსებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა კონფიგურაცია და გვერდები არ შეესაბამებოდა. კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება და

ბათილად ცნო მის მიერვე მიღებული განკარგულება N428 ზ----- ა-----ის ნაწილში და 2017 წლის 2 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N81.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა მ----- ხ----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ N46 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მას წარმოეშვა მართლზომიერი მფლობელობის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე. 2017 წლის 25 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, თუმცა სააგენტოს გადაწყვეტილებით განემარტა, რომ მის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინიშნა მედიაცია, რომელზეც ზ----- ა-----ი არ გამოცხადდა. იგი არ გამოცხადდა კომისიის სხდომაზეც. გასაჩივრებული აქტის ბათილობის საფუძველი არ არსებობს რადგან, იგი სადავო მიწის მართლზომიერი მფლობელია.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ზ----- ა-----მა 2016 წლის 22 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ხაშურის, სოფ. ოსიაურში მდებარე 621კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რადგან განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერაც ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ვერ იქნა მოძიებული საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამიტომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით დოკუმენტაცია საკითხის გადასაწყვეტად გადაეგზავნა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (ს.ფ. 165-181).

4.2. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2017 წლის 2 მარტის N428 განკარგულებით ზ----- ა-----ის საკუთრების უფლება აღიარა ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ოსიაურში მდებარე 621კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და იმავე დღეს გაიცა N81 საკუთრების უფლების მოწმობა. ზ----- ა-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2017 წლის 13 მარტს (ს.ფ. 184-191).

4.3. 2017 წლის 14 აგვისტოს აღიარების კომისიას მომართა მ----- ხ----ის წარმომადგენელმა გ----- კ-----მ და მოითხოვა ზ----- ა-----ის სახელზე 2017 წლის 2 მარტს გაცემულ N81 საკუთრების უფლების მოწმობაში და კომისიის შესაბამის განკარგულებაში ცვლილებების შეტანა, რადგან

რეესტრის მონაცემებით, N46 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ზედღებაში იყო ზ----- ა-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან, რის გამოც ვერ ირეგისტრირებდა კუთვნილ მიწის ნაკვეთს (ს.ფ. 110-119).

4.4. კომისიის სხდომა ჩატარდა 2017 წლის 1 სექტემბერს, რის თაობაზეც გაფრთხილებული იყო როგორც მ----- ხ-----ის წარმომადგენელი, ისე ზ----- ა-----ი. კომისიის 2017 წლის 1 სექტემბრის სხდომა გადაიდო საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით (ს.ფ. 120-124).

4.5. აღიარების კომისიამ 2017 წლის 14 სექტემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ინფორმაცია N46 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მ----- ხ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის შესახებ. მოთხოვნის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კომისიას გადმოუგზავნა სიტუაციური ნახაზი, რომლის მიხედვით, N46 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი ადგილმდებარეობით და ასევე, მეზობლების ჩვენებით ემთხვეოდა მ----- ხ-----ის მიერ რეესტრში წარდგენილ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე არსებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა კონფიგურაცია და გვერდები არ შეესაბამებოდა (ს.ფ. 125-129).

4.6. აღიარების კომისიის მიერ საკითხი განხილულ იქნა 2017 წლის 13 ოქტომბრის სხდომაზე, რა დროსაც კომისიის წევრებმა მხარი დაუჭირეს სადავო აქტის ბათილად ცნობას. ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის N2542 განკარგულებით დამტკიცდა კომისიის 2017 წლის 13 ოქტომბრის სხდომის ოქმი და ბათილად იქნა ცნობილი იმავე კომისიის 2017 წლის 2 მარტის განკარგულება N428 ზ----- ა-----ის ნაწილში და 2017 წლის 2 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N81 (ს.ფ. 130-134).

4.7. აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის განკარგულების შესახებ ეცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც 2017 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გააუქმა ზ----- ა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 196-200).

4.8. სასამართლოს სხდომაზე საქმის განხილვისას არ დადასტურდა N46 მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე. აქტზე ხელმოწერ პირთაგან ზოგიერთმა დაადასტურა მისი ხელმოწერის, ასევე, ბეჭდის დასმის სინამდვილე, (იხ. 2018 წლის 21 თებერვლისა და 14 მარტის სხდომის ოქმები), ხოლო სხვა პირთა იდენტიფიკაცია ვერ მოხერხდა. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო

ექსპერტიზის ბიურომ ვერ ჩაატარა ექსპერტიზა აქტის შედგენის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, მეცნიერულად დასაბუთებული შესაბამისი მეთოდის არარსებობის გამო (იხ. 2018 წლის 16 აპრილის წერილი). საქართველოს ეროვნულ არქივში ინფორმაცია მიწის ნაკვეთების გამანაწილებელი კომისიის შემადგენლობის შესახებ არ ინახება (იხ. 2018 წლის 7 ივნისის წერილი). მიწის რეფორმის კომისიის წევრების ჩვენებებით მიწის რეფორმის პერიოდში დოკუმენტაციის გაცემას ქაოსური, მოუწერიგებელი სახე ჰქონდა და ხშირ შემთხვევაში იკარგებოდა დოკუმენტები. ამასთან, თითოეულ საკრებულოში მიწის გამანაწილებელი კომისიის რამდენიმე შემადგენლობა არსებობდა და მათი აღრიცხვა ფაქტობრივად არ ხდებოდა. მიწების პრივატიზაციის დროიდან საკმაოდ ხანგრძლივი პერიოდის გასვლის გამო, კომისიის წევრებმა ზუსტად ვერ გაიხსენეს საქმის გარემოებები (იხ. 2018 წლის 21 თებერვლის, 14 მარტისა და 21 მარტის სხდომის ოქმები). ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ერთმნიშვნელოვნად ვერ იქნა დადასტურებული სადავო მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე. ამასთან, ითვალისწინებს აქტზე ხელის მომწერი მიწათმომწეობის პ----- ტ-----ის კატეგორიულ ჩვენებას, რომ აქტზე მისი ხელისმოწერაა და მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის ბეჭედიც მისი დასმულია (იხ. 2018 წლის 14 მარტის სხდომის ოქმი) და სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი ნამდვილია.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის

პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

7.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

7.3. ამდენად, სასამართლომ უნდა შეაფასოს რამდენად შეესაბამებოდა კანონს ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ამავე კომისიის 2017 წლის 2 მარტის განკარგულება (ზ----- ა-----ის ნაწილში) და საკუთრების უფლების მოწმობა N81 და დარღვეულია თუ არა არსებითად კომისიის გადაწყვეტილების მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

7.4. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას, რომ აღიარების კომისიას არ ჰქონდა მის მიერვე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის უფლება და საჩივარი ამ საკითხთან დაკავშირებით უნდა განეხილა მხოლოდ სასამართლოს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. კანონის ეს დანაწესი ისე არ უნდა იქნეს გაგებული, რომ საჩივრის ან სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო კარგავს უფლებამოსილებას თვითონ იმსჯელოს მის მიერვე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

7.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 188-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენა არ აჩერებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებას – შეცვალოს, ძალადაკარგულად ან ბათილად გამოაცხადოს იგი ამ კოდექსით დადგენილი წესით. ანალოგიური შინაარსი გამომდინარეობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან, რომელიც ეხება საქმის სასამართლოში განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას. ადმინისტრაციული ორგანო შეზღუდულია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე მხოლოდ მაშინ თუ არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან თუ საქმე სასამართლოს წარმოებაშია იმავე მხარეებს შორის იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით.

ასეთს ადგილი არ ჰქონია, თანაც ეს ეხება იმ საკითხს, როდესაც აღძრულია ადმინისტრაციული საჩივარი და ადმინისტრაციული სარჩელი ერთდროულად. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი სასამართლოში აღძრული არ ყოფილა, ხოლო მ----- ხ----ის მიერ აღიარების კომისიაში შეტანილი იყო არა საჩივარი, არამედ განცხადება კომისიის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით. ვინაიდან, აღიარების კომისიას არ ჰყავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან თანამდებობის პირი, შესაბამისად, მის გადაწყვეტილებაზე ადმინისტრაციული საჩივარი არ შეიტანება და იგი მხოლოდ სასამართლო წესით შეიძლება გასაჩივრდეს. ამდენად, მ----- ხ----ის წარმომადგენლის განცხადება მოცემულ შემთხვევაში უნდა ჩაითვალოს ინფორმაციის შემცველ დოკუმენტად ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, რომელსაც წარმოეშვა ვალდებულება თავისი ინიციატივით ემსჯელა მის მიერვე მიღებული ადმინისტრაციული აქტის კანონშესაბამისობაზე.

7.6. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება - თავისი ინიციატივით, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების საფუძველზე, გადასინჯოს მის მიერ გამოცემული კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, განეკუთვნება მის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას, მმართველობის უმნიშვნელოვანესი პრინციპის - კანონიერების პრინციპის პრიორიტეტულობისა და საჯარო წესრიგის უზრუნველყოფის ვალდებულებიდან გამომდინარე. აღნიშნული კომპეტენცია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციული ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას წარსულში გამოცემული აქტების გადასინჯვის მეშვეობით, მათი უკანონობის დადგენის შემთხვევაში სახელმწიფოში აღადგინოს სამართლიანი და კანონიერი საჯარო მმართველობის სტანდარტი, რომელიც ამ აქტის ძალაში ყოფნით, მისი შედეგების შესაძლო აღსრულებით იგნორირებული, უგულვებელყოფილი ან დარღვეულ იქნა. (აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებებში მოცემული განმარტება შემდეგ საქმეებზე: 25.05.2011 Nბს-1695-1651(კ-10); 23.09.2014 Nბს-298-295(კ-14); 14.07.2015 Nბს-408-403(2კ-14); 04.07.2017 Nბს-5-4(კ-17).

7.7. როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული აქტის ბათილობის ერთ-ერთი საფუძველია მისი კანონთან წინააღმდეგობა და სწორედ ამ საფუძველით მოხდა ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მის მიერვე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლომ უნდა შეაფასოს რამდენად ეწინააღმდეგებოდა კანონს 2017

წლის 2 მარტის N428 განკარგულება, რომელიც კომისიის მიერ ბათილად იქნა ცნობილი.

7.8. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტში მითითებულია შემდეგი: 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. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. იმავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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).

7.9. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-4¹ მუხლებიდან, ასევე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3, მე-9 მუხლებიდან გამომდინარე, მართლზომიერი მფლობელობის უფლება უპირატესია მიწის თვითნებურად დამკავებლის უფლების მიმართ. ამ ნორმატიული აქტების თანახმად, პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხის განხილვისას, ადმინისტრაციული ორგანო (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) თავდაპირველად იკვლევს იმ გარემოებას გააჩნია თუ არა პირს უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და მხოლოდ ასეთი დოკუმენტის მოუძიებლობის შემთხვევაში ეგზავნება საკითხი აღიარების კომისიას განსახილველად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუშვებელია საკუთრების

უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, თუ არსებობს ამავე მიწის მართლზომიერი მფლობელი.

7.10. როგორც სასამართლომ დაადგინა, სადავო მიწის ნაკვეთზე გაცემული იყო მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არის მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისად, კომისიას არ ჰქონდა უფლება მოცემულ მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე ეღიარებინა ზ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

7.11. ამდენად, კომისიამ მართებულად მიიჩნია, რომ მის მიერ 2017 წლის 2 მარტს მიღებული N428 განკარგულება და N81 საკუთრების უფლების მოწმობა კანონთან წინააღმდეგობაში იყო და ცნო იგი ბათილად.

7.12. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო 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. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის განკარგულება N2542 კანონს არ ეწინააღმდეგება, ასევე, არსებითად არ დარღვეულა მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის N3-110-2017 განჩინებით, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა სოფ. ოსიაურში მდებარე მიწის ნაკვეთზე N46 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მ----- ხ-----ის (პ/ნ 5-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით

(განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

სარეზოლუციო ნაწილი

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით, სასამართლომ

გადაწყვიტა

1. ზ----- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გაუქმდეს ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის N3-110-2017 განჩინებით მიღებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა სოფ. ოსიაურში მდებარე მიწის ნაკვეთზე N46 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მ----- ხ-----ის (3/6 5-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი ასლის მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას 15) მეშვეობით.

მოსამართლე:
ხათაშვილი

მევლუდ