



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

4 ივლისი, 2018 წელი

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი
ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე: ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი: ელენე თაგაური

მოსარჩელე - მა-----ი;

წარმომადგენელი - გი-----ძე, ამ---ან და---ე;

მოპასუხე - 1. მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - ლე-----ი;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - კახ-----ძე

მესამე პირები - სამუ-----ვი, ოფ-----ვა,

წარმომადგენელი მი-----ი;

თარჯიმანი ნა-----ვა;

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 15 მარტს N2 ოქმის 42-ე საკითხე მიღებული N31 განკარგულებისა და მის საფუძველზე გამოცემული N4 საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა;

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 მარტის N882016833111-016 და 2017 წლის 30 მარტის N882017235124-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 1996 წლის 9 ივლისს ქ.მა-----ში, გამ-----ას (ყოფილი კალ---ნის) ქუჩა N7-ში შეიძინა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. ნასყიდობის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების კომისიამ სამ-----სარ-----ის სახელზე გასცა საკუთრების მოწმობა, რომელიც მოიცავს მოსარჩელის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ აღნიშნული გარემოების შეტყობის შემდეგ, გადაწყვიტა მის საკუთრებაში არსებული და ტექნიკურ ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება და ამ მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თუმცა იმ საფუძველით, რომ დაფიქსირდა სამ-----სარ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება, დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის მიერ წარდგენილის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ასახავს მის მიერ შეძენილი უძრავი ნივთის ზუსტ მონაცემებს და მიიჩნევს, რომ მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების კომისიამ საკუთრების მოწმობა გასცა მისი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, რის გამო მოითხოვს საკუთრების მოწმობისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ მესამე პირისათვის 2017 წლის 15 მარტის N4 საკუთრების მოწმობის გაცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული იქნა ყველა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება და არ არსებობს სადაო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირები წარდგენილ სარჩელს არ ეთანხმებიან და მოითხოვენ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ მა-----ი, გამ-----ას (ყოფილი კალ---ნის) ქუჩა N7-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მა-----ის რაიონის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში 1991 წლის 19 დეკემბრის მდგომარეობით ირიცხებოდა ალ---ი ბორ-----ვის სახელზე. 1991 წლის 27 დეკემბრიდან, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე - სი--- ხოს-----ის, ხოლო 1995 წლის 20 დეკემბრიდან - გი-----ძის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასიათება N3821;
- მინდობილობა N I5924;
- 27.12.1991 წლის ხელშეკრულება;
- 20.12.1995 წლის ხელშეკრულება;

4.1.2. დადგენილია, რომ 1996 წლის 9 ივლისს გი-----ძესა და მა-----ს შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გი-----ძემ გაყიდა და მა-----მა იყიდა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე: ქ.მა-----ი, გამ-----ას (ყოფილი კალ---ნის) ქუჩა N7, რომელიც შედგება სამი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საცხოვრებელი ფართით - 23,94 კვ.მ. განაშენიანების ფართი (შენობის ქვეშ) შეადგენს 60 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება 1K-48 (09.07.1996 წ.);

4.1.3. დადგენილია, რომ 2008 წლის 29 მაისს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით მა-----ზე 09.07.1996 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა 23,94 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე დამხმარე ნაგებობა - 18,7 კვ.მ და აბანო 7,0 კვ.მ. მიწის ფართად უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე მიეთითა 1150 კვ.მ. 13.06.2017 წლის ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ გამ-----ას (კალ---ნის) ქ.7-ში მდებარე 1090 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე 1959 წლიდან აღრიცხულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემები;
- შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მაჩვენებლები;

4.1.4. დადგენილია, რომ 2017 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა მა-----მა და ქ. მა-----ში, გამ-----ას ქ.N7-ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი წარმოადგენდა 1031 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე განლაგებული 4 შენობა-ნაგებობას. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის ცნობა, რომლის თანახმად, 1996 წლის 9 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად მა-----ი წარმოადგენდა 23.94 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლის, 18,7 კვ.მ დამხმარე ნაგებობისა და 7 კვ.მ. აბაზანის მესაკუთრეს.

განცხადებას ასევე თან დაურთო სანოტარო წესით დამოწმებული სამ-----ას, მა-----სა და ელ-----ის განცხადება, სადაც ისინი ადასტურებენ მა-----ის მიერ 1150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის ფლობის ფაქტს.

2017 წლის 13 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882017483216-03 გადაწყვეტილებით მა-----ს განემარტა, რომ უნდა წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან, მის მიერ წარდგენილ ნახაზზე ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება უძრავ ნივთზე ს.კ. 83.02.17.454.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მა-----ის განცხადება 07.06.2017;
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილი 06.06.2017;
- ტექნიკური აღრიცხვის მასალები;
- განცხადება 2008 წლის 30 მაისის განცხადება დამოწმებული სანოტარო წესით.

4.1.5. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი ს.კ. 83.02.17.454 წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 192 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ.მა-----ი, გამ-----ას ქ.N7, რომლის მესაკუთრეს, 2017 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, წარმოადგენს ოფ-----ვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 30.03.2017;

4.1.6. დადგენილია, რომ ოფ-----ვას მიერ შეძენამდე უძრავი ნივთის ს.კ. 83.02.17.454 მესაკუთრედ, 2017 წლის 15 მარტის N31 განკარგულებისა და N4 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა სამუ-----ვის საკუთრება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 25.03.2017;

4.1.7. დადგენილია, რომ 2008 წლის 27 მაისს სამუ-----ვმა, ხოლო 2008 წლის 30 მაისს მა-----მა განცხადებით მიმართეს მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვეს ქ.მა-----ი, გამ-----ას ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვეს. იმ საფუძველით, რომ სამუ-----ვის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს - 164 კვ.მ. (რომელზეც ამ უკანასკნელს განთავსებული ჰქონდა ავტოსახელოსნო და მაღაზია) მოიცავდა მა-----ს მიერ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზი, რომელზეც პრეტენზიას ასევე აცხადებდა მა-----ი და მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას, კომისიამ ორივე განმცხადებელს უარი უთხრა საკუთრები უფლების აღიარებაზე. კომისიის გადაწყვეტილება მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 17 სექტემბრის N325 კომისიის სხდომის ოქმი;

4.1.8. დადგენილია, რომ იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია ქ.მა-----ში, გამ-----ას ქ.N7 მდებარე სასურსათო მაღაზიისა და ა/სახელოსნოს ტექნიკური პასპორტი გაცემული სამუ-----ვის სახელზე, საიდანაც ირკვევა, რომ ქ.მა-----ში, გამ-----ას ქ.N7 მდებარე სასურსათო მაღაზიისა და ა/სახელოსნოს მშენებლობა (ლიტერი „ა“ და ლიტერი „ბ“) დაწყებულია 1991 წლიდან და ირიცხება სამუ-----ვის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასურსათო მაღაზიისა და ა/სახელოსნოს ტექნიკური პასპორტი;

4.1.9. დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სამუ-----ვმა და ქ.მა-----ი, გამ-----ას ქ.N7-ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახლმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების ფულების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამუ-----ვის განცხადება 882016833111;

4.1.10. დადგენილია, რომ სამუ-----ვის განცხადება, რომლითაც იგი მოითხოვდა ქ.მა-----ი, გამ-----ას ქ.N7-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაგზავნილი იქნა მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება N 882016833111-12;

4.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. დადგენილია, რომ ტექნიკურ ბიუროში დაცული სამუ-----ვისა და მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული მონაცემებით მიწის საზღვრებისა და ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება ვერ ხერხდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სიტუაციური ნახაზები;

სამოტივაციო ნაწილი:

5. 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 მაია აბუაშვილის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. _სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ის 2017 წლის 15 მარტის მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N2 სხდომის ოქმი, 2017 წლის 15 მარტის მა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N31 განკარგულება და საკუთრების უფლების მოწმობა N4. დაევალოს მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის N882017235124-03 და 2017 წლის 25 მარტის N882016833111-16 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-ე, მე-60¹ მუხლი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანება; ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონი;

7. სასამართლოს შეფასება:

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩლის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე - 2 მუხლის „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.

აღნიშნულ ნორმათა ერთობლიობა, იძლევა იმის დასკვნის საფუძველს, რომ მოსარჩელეს აქვს უფლება მოითხოვოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, თუკი ამ გადაწყვეტილებით ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

დადგენილია, რომ 1996 წლის 9 ივლისს გი-----ძესა და მა-----ს შორის სანოტარო წესით დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გი-----ძემ გაყიდა და მა-----მა იყიდა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე: ქ.მა-----ი, გამ-----ას (ყოფილი კალ---ნის) ქუჩა N7, რომელიც შედგება სამი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საცხოვრებელი ფართით - 23,94 კვ.მ. განაშენიანების ფართი (შენობის ქვეშ) შეადგენს 60 კვ.მ. ნასყიდობა დარეგისტრირდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში.

დადგენილია, რომ 2008 წლის 29 მაისს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით მა-----ზე 09.07.1996 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების

საფუძველზე აღირიცხა 23,94 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე დამხმარე ნაგებობა - 18,7 კვ.მ და აბანო 7,0 კვ.მ. **მიწის ფართად უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე მიეთითა 1150 კვ.მ.**

დადგენილია, ასევე, რომ 2017 წლის 13 ივნისს მა-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი მოითხოვდა ქ.მა-----ში, გამ-----ას ქ.N7-ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N882017483216-03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველზე, რომ დაფიქსირდა ზედდება 83.02.17.454 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე. გადაწყვეტილებაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის სხვა საფუძველის არსებობის შესახებ მითითებული არ ყოფილა.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობით სასამართლო ასკვნის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული რეგისტრირებული მონაცემებით უტყუარად ვერ დგინდება მა-----ი წარმოადგენს თუ არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და რა დაედო საფუძვლად დოკუმენტის გარეშე **1150 კვ.მ. მიწის** მა-----ის სახელზე აღრიცხვას.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ.მა-----ი, გამ-----ას ქ.N7-ში მდებარე 192 კვ.მიწის ნაკვეთი ტექნიკური ინვენტარიზაციის მონაცემებით ასევე აღრიცხულია სამუ-----ვის სახელზე. მოცემულ შემთხვევაში ასევე არ ირკვევა თუ რა დაედო საფუძვლად ქ.მა-----ი, გამ-----ას ქ.N7-ში მდებარე 192 კვ.მ. მიწის სამუ-----ვის სახელზე აღრიცხვას. მნიშვნელოვანია ასევე ის გარემოება, რომ ტექნიკურ ბიუროში დაცული სამუ-----ვისა და მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული მონაცემებით მიწის საზღვრებისა და ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება ვერ ხერხდება.

აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობით სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სამუ-----ვის განცხადება, რომლითაც იგი მოითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 192 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ისე გადააგზავნა მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, ხოლო მა-----ს დაუდგინა მხოლოდ ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან, რომ სრულყოფილად, ყოველმხრივ და ობიექტურად არ გამოიკვლია მასთან დაცული მონაცემები, რამაც შემდგომში წარმოშვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული კონფლიქტი. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ გამოარკვია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მონაცემებით უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე მა-----ზე აღრიცხული უძრავი ნივთი და სამუ-----

ვზე აღრიცხული სასურსათო მაღაზია და ავტოსახელოსნო წარმოადგენს გამ-----
ას ქ.N7-ში მდებარე ორ სხვადასხვა უძრავ ნივთს რომელიც ერთ მისამართზეა
განთავსებული თუ ერთი ნივთის სხვადასხვა ნაწილს. ასევე არ იქნა გამორკვეული
სადავო ქონებას მხარეები ფლობენ თუ არა და ასეთის დადგენის შემთხვევაში
ისინი წარმოადგენენ მართლზომიერ თუ არამართლზომიერ მფლობელებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება არ გამოურკვევია არც მა-----
ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიას. კერძოდ, დადგენილია, რომ იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია ქ.მა-----
-ში, გამ-----ას ქ.N7 მდებარე სასურსათო მაღაზიისა და ა/სახელოსნოს
ტექნიკური პასპორტი გაცემული სამუ-----ვის სახელზე, საიდანაც ირკვევა,
რომ ქ.მა-----ში, გამ-----ას ქ.N7 მდებარე სასურსათო მაღაზიისა და
ა/სახელოსნოს მშენებლობა (ლიტერი „ა“ და ლიტერი „ბ“) **დაწყებულია 1991
წლიდან** და ირიცხება სამუ-----ვის სახელზე.

ცნობა დახასიათებით, გაცემული 2017 წლის 13 ივნისს ირკვევა, რომ ქ.მა-----ში,
გამ-----ას (კალ---ნის) ქ.N7-ში მდებარე უძრავი ნივთი ტექნიკური აღრიცხვის
ბიუროში აღრიცხულია 1959 წლიდან.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
შესახებ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად,
მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა განმარტებულია
როგორც 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, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწას
წარმოადგენს 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
მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე,
თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის
ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული
მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის

საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

იმავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის 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, ხოლო 4¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

შესაბამისად, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ისე მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაედგინა სამუ-----ვი სადაო უძრავ ნივთს ფლობდა მართლზომიერად თუ არამართლზომიერად. მართლზომიერად ფლობის შემთხვევაში რამდენად იყო უფლებამოსილი მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია გაეცა საკუთრების მოწმობა, ხოლო არამართლზომიერად ფლობის შემთხვევაში რამდენად იქნა გათვალისწინებული მესამე პირთა უფლებები.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლიდან, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის 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. მითითებული

კანონის 53-ე 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. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა არსებითად ეწინააღმდეგება კანონს.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე- 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი 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.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი საფუძვლები.

8. საპროცესო ხარჯები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მეორე 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.

ს ა რ ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 10-ე, მე-12, 22-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

g a d a w y v i t a ;

1. მოსარჩელე მა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ის 2017 წლის 15 მარტის მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N2 სხდომის ოქმი, 2017 წლის 15 მარტის მა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N31 განკარგულება და საკუთრების უფლების მოწმობა N4. დაევალოს მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის N882017235124-03 და 2017 წლის 25 მარტის N882016833111-16 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. დაეკისროთ მოპასუხეებს მა-----ის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის სოლიდარულად გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე