



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი ლევანი ქირია

მოსარჩელე ნ----- გ-----
წარმომადგენლები: ლ---- გ-----, ლ---- ჭ-----

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი კ----- ი-----
თ----- ნ-----

ხოზის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისია

წარმომადგენლები: ჯ----- ბ-----, ა----- ვ-----

დავის საგანი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ქმედების განხორციელება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი თ.ნ-----ს სახელზე 2018 წლის 14
მარტს გაცემული N47-ე საკუთრების მოწმობა;

1.2. ნ----- გ----- ცნობილ იქნას ხ----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ხ----ში

მდებარე თ----- ნ-----ს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 4-----) 1/3-ის მესაკუთრედ, რაც დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელის მოსაზრება

თ----- ნ----- ცხოვრობს ხ----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ხ----ში და საკუთრებაში გააჩნია საცხოვრებელი სახლი. 45 წელი ფლობდა მიწის ნაკვეთს - ორლობით, როგორც კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც გასასვლელი ჰქონდა ქუჩაში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სამი ოჯახის საერთო მფლობელობის ობიექტს, მისი გავლით რეკავდნენ საქონელს საძოვარზე. ამიტომაც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჰქონდა და ახლაც გააჩნია სამი კარი, რაც მიუთითებს მის სამ მფლობელზე. ის დროებით საცხოვრებლად იყო წასული უკრაინის რესპუბლიკაში და მისი სახლი დატოვებული ჰქონდა აფხაზეთიდან დევნილ ოჯახზე, რომლებსაც ჰყავდათ საქონელი და სარგებლობდნენ აღნიშნული ორლობით 2007 წლამდე და შემდეგაც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნების მოპოვებით. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე დროებით არ ცხოვრობდა თავის საცხოვრებელ სახლში, უძრავი ნივთის უფლებამოსილება მფლობელობაზე მიღებული ჰქონდა მისგან ვ----- გ-----ს ოჯახს, აღნიშნულიდან გამომდინარე უძრავი ნივთის მფლობელად მიიჩნევა მოსარჩელე. თ----- ნ-----მ, რომელიც ასევე ფლობდა ორლობეს, თვითნებურად და ძალადობის გამოყენებით აუკრძალა და გადაუკეტა კარი გ-----ს და არ მისცა ორლობით სარგებლობის უფლება. როდესაც ნ----- გ----- ჩავიდა მის საცხოვრებელ სახლში, კარი დახვდა დაკეტილი, ასევე შეიტყო, რომ თ.ნ-----მ მიტაცების გზით დაირეგისტრირა აღნიშნული ქონება საკუთრების უფლებით, რაზედაც გაიცა N47-ე საკუთრების უფლების მოწმობა. 45 წელი ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს და მისი გასხვისების უფლება კომისიას არ ჰქონდა. მოსარჩელემ თხოვნით მიმართა თ----- ნ-----ს, რომ გაეღო გადაკეტილი კარი და მიეცა გასასვლელი საქონლის გასარეკად, რაზეც მან სასტიკი უარი განაცხადა.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა განმარტეს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილით ირკვეოდა, რომ აღნიშნულ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება არ იყო დარეგისტრირებული, იყო მიმდებარე, არ იყო ცნობილი რაიმე სახის დავის არსებობის შესახებ, სიტუაციური ნახაზიდან არ ირკვეოდა ზედდება. საკითხის შესწავლისას თ----- ნ-----მ დამატებით წარმოადგინა სამი მოწმის სანოტარო აქტი. აღნიშნული საკითხი განხილულ იქნა კომისიის 2017

წლის 14 მარტის სხდომაზე და თ---- ნ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა, შესაბამისი საფასურის გადახდის გარეშე. კომისიამ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის 376 დადგენილებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 და მე-8 თავებით და ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის 5 საოქმო გადაწყვეტილებით. დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაკმაყოფილდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის 376-ე დადგენილების მე-3 თავით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ 2017 წლის 15 დეკემბერს დაინტერესებულმა პი---- თ---- ნ-----მ N892017227430 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ხ----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე 893 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

თავისი მოთხოვნის დადასტურების მიზნით, დაინტერესებულმა პი---- წარადგინა დოკუმენტაცია, მათ შორის, 893 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსიები, პირადი განცხადება, რომელშიც დაინტერესებული პირი უთითებს, რომ მის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ფართობით 893 კვ.მ. წარმოადგენს საკარმიდამო მიწას, რომელიც წარმოადგენს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ნაკვეთს და მასზე არ გააჩნია საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. შესაბამისად, ითხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტების გადაგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

2018 წლის 30 იანვარს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა N48419 წერილით მიმართა ხობის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს, რათა

მას კომპეტენციის ფარგლებში ემსჯელა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხთან დაკავშირებით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად. ამასთან თ----- ნ-----ს განცხადებაზე წარდგენილი და სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს „მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2017 წლის 30 იანვრის N48419 მიმართვით გადაეგზავნა ხობის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

N48419 მიმართვის პასუხადაც 2018 წლის 13 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წერილი, რომლითაც ეუწყათ, რომ ეგზავნებოდათ ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის N106 განკარგულება დაინტერესებული პირის თ-----ი ნ-----ს განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ“. N15/1737 წერილზე ასევე თანდართულ ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 14 მარტს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N47, რომლითაც თ----- ნ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 893 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2018 წლის 19 აპრილს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის N47 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება N892017227430-12 (19.04.2018) და 4----- საკადასტრო კოდით დაარეგისტრირა თ----- ნ-----ს საკუთრების უფლება ხ----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ხ----ში მდებარე 893 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ავალდებულებს ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ადმინისტრაციული წარმოების უმთავრესი პრინციპია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა, ხოლო მიზანი - კანონიერი და დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრონციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილ იქნა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 14 მარტს გაცემული N47 საკუთრების უფლების მოწმობა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა უძრავ ნივთზე მხოლოდ თ----- ნ-----ს უფლებას, შესაბამისად, დასაბუთებულია მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავი ნივთის 1/3 წილზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დავალების თაობაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი 26-ე მუხლით დადგენილია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოსარჩელე მხარემ 2018 წლის 27 აპრილს N244394/17 (27/04/2018) განცხადებით მომართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა თ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N892017227430-12 გადაწყვეტილების გაუქმება

(საკადასტრო კოდზე 4-----). ნ----- გ-----ს N244394/17 განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 08 ივნისს N892018372332-05 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის N22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილებები დაინტერესებული პირის მიერ ერთჯერადად არ გასაჩივრებულა ზემდგომ თანამდებობის პირთან.

თ----- ნ----- სასარჩელო მოთხოვნას არ დაეთანხმა და განმარტა, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2018 წლის 14 მარტს ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული N47 საკუთრების უფლების მოწმობის შესაბამისად, თ----- ნ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ხ----ს მუნიციპალიტეტის, ხ----ს ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე 893 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

3.2.2. 2017 წლის 15 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ხ----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ხ----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 4----- მესაკუთრე არის თ----- ნ-----.

3.2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მაისის N892018372332-03 გადაწყვეტილების მიხედვით, განმცხადებელს განემარტა, რომ რეგისტრაციის გასაუქმებლად წარმოსადგენი ჰქონდა კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი დოკუმენტი. შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და მხარეს შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა ვადა 30 კალენდარული დღე.

3.2.4. 2017 წლის 15 დეკემბრის განცხადების შესაბამისად, თ----- ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ხ----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ხ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

3.2.5. 2017 წლის 15 დეკემბერს თ----- ნ-----ს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადების მიხედვით, წარდგენილი ნახაზი ფართით 893 კვ.მ. წარმოადგენდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, რომელიც რეგისტრირებული იყო საკადასტრო კოდით 4------. მიმდებარე ნაკვეთს არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე განმცხადებელმა მოითხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტების გადაგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

3.2.6. 2018 წლის 23 იანვრის სამსახურებრივი ბარათის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოეთხოვა წარედგინა სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია N892017227430 განცხადებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის შესახებ, 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.

3.2.7. 2018 წლის 25 იანვრის N53879/17 სამსახურებრივი ბარათის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას.

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 იანვრის N48419 მიმართვის შესაბამისად, ხობის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გაეგზავნა თ----- ნ-----ს მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ხ----ს მუნიციპალიტეტი სოფელი ხ----.

3.2.9. ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის N106 განკარგულების მიხედვით, თ----- ნ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. ხ----ს მუნიციპალიტეტის ხ----ს ადმინისტრაციულ ერთეულში თვითნებურად დაკავებულ 893 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა თ----- ნ-----ს საკუთრება.

3.2.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 08 ივნისის N892018372332-05 გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის

დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

3.2.11. 2014 წლის 27 იანვრის საარქივო ცნობის შესაბამისად, ფოთის არქივში დაცული ხ----ს რაიონი სოფელ ხ----ს სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წწ. საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- ნ-----ი ი-----ს ძე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: გ----- ნ-----ი ი-----ს ძე, ა----- ლ---- გ-----ს ასული, გ----- ი---- ნ-----ის ასული, გ----- კ-----ი ნ-----ის ძე. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0.15 ჰა მიწის ფართობი.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ნ----- გ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ორლობის 1/3 ნაწილში ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის თ.ნ-----ს სახელზე გაცემული N47-ე საკუთრების უფლების მოწმობა.

უნდა დაევალოს ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ უნდა იქნას დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება - ნ----- გ----- ცნობილ იქნას ხ----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე თ---- ნ-----ს სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით N4-----, უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთის 1/3-ის მესაკუთრედ, რაც დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, განხორციელდეს სათანადო ცვლილებები საჯარო რეესტრის ჩანაწერში, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულებამდე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსი.

(კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში)

6. სამართლებრივი შეფასება

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, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ 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 შედეგი.

მოსარჩელემ სადავოდ გახადა ორლობის 1/3 ნაწილში ხოების მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის თ.ნ-----ს სახელზე გაცემული N47-ე საკუთრების უფლების მოწმობა.

ნიშანდობლივია, რომ საუბარიამხოლოდ ორლობის 1/3 ნაწილზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ გასაჩივრებული აქტი ვერ უზრუნველყოფს მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა კი უპირველესად გამჭვირვალე პროცესითა და მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებიდან ხდება შესაძლებელი. იმისათვის, რომ შემოწმდეს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, უნდა არსებობდეს პროცესის შემოწმების შესაძლებლობაც. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის კანონიერების კონტროლი კი სასამართლოს კონსტიტუციურ ვალდებულებას წარმოადგენს.

საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილი ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის რეალიზაცია მნიშვნელოვნად არის განპირობებული სასამართლო ხელისუფლების როლით, სასამართლოს მიერ ობიექტური, მიუკერძოებელი და კვალიფიციური მართლმსაჯულების განხორციელებით, ვინაიდან სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ ფუნქციას – მართლმსაჯულებას, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ეს

მოიცავს არა მხოლოდ კონკრეტული კონფლიქტების (დავების) გადაწყვეტას, არამედ – სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოთა საქმიანობაზე სასამართლო კონტროლის განხორციელებას. მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების/მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის.

სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებებზე უზრუნველყოფს დარღვეული უფლების აღდგენას, კანონის უზენაესობის დამკვიდრებას, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ნორმებით მკაცრად რეგლამენტირებულ ჩარჩოში მოქცევას, ეფექტური დაცვის რეალიზაციას და ა.შ. სახელმწიფო გარანტირებული უნდა იყოს ადმინისტრაციული აქტების კონტროლით, სრულად ემორჩილებოდეს კანონს და იმავდროულად, უზრუნველყოფდეს ადმინისტრაციული ხელისუფლების ორგანოების ეფექტურ მუშაობას. გათვალისწინებულია რა საჯარო ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და პირებს შორის არსებულ უფლებამოსილებათა დისბალანსი, შესაბამისად, ეს ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ პირების დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით.

მტკიცებულების გამოკვლევა უპირველესად გულისხმობს მისი შინაარსის სრულყოფილ შესწავლა-ანალიზს, ხოლო შემდეგ მისი იურიდიული ძალის (დამაჯერებლობის, საწრმოუნოობის) შემოწმებას.

მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მისი წილი მტკიცების ტვირთის იმგვარად რეალიზება, რომ გაექარწყლებინა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული გარემოებების არსებობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახით დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

კანონიერი ნდობის პრინციპის საპირისპიროდ ადმინისტრაციულ

კანონმდებლობაში ვხვდებით სახელმწიფოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მმართველობა კანონსა და სამართალს უნდა ექვემდებარებოდეს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უკანონო მოქმედებით დარღვეული კანონიერი მდგომარეობა აღადგინოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტი, რომელსაც შესაძლებელია მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასარჩელო მოთხოვნა მოიცავს ორლობის, რაც არის მოხსენიებული „შუკად“, 1/3 ნაწილს, ბუნებრივია ადგილზე გასვლით, ხელახალი აზომვით დასადგენია რამდენ კვადრატულ მეტრს შეადგენს ორლობე, როგორია მისი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია. საყურადღებოა, რომ ყველა შესაძლო ვერსიიდან ამორჩეულ უნდა იქნას ის ვარიანტი, რომელიც მისადაგებული იქნება პირუტყვის გადენა-გადენა-დაბრუნებისათვის. ორლობის საერთო ფართის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს მოსარჩელისათვის 1/3 საკუთრების საკითხის გადაწყვეტა.

მოცემულ შემთხვევაში, ცხადია, რომ სასამართლო განხილვა ვერ შეცვლის ჩაუტარებელ ადმინისტრაციულ წარმოებას, რომელიც ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმების ფორმალური კანონიერების აუცილებელი ელემენტია (ადმინისტრაციული წარმოების სათანადო სახე), რომლის შეუსრულებლობა იწვევს მიღებული აქტის ბათილად ცნობას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ორლობის 1/3 ნაწილში ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის თ.ნ-----ს სახელზე გაცემული N47-ე საკუთრების უფლების მოწმობა.

უნდა დაევალოს ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება - ნ----- გ----- ცნობილ იქნას ხ----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე თ----- ნ-----ს სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით N4-----, უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთის 1/3-ის მესაკუთრედ, რაც დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, განხორციელდეს სათანადო ცვლილებები საჯარო რეესტრის ჩანაწერში, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულებამდე.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12, 32.4-ე მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1. ნ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ორლობის 1/3 ნაწილში ბათილად იქნას ცნობილი ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 14 მარტის თ.ნ-----ს სახელზე გაცემული N47-ე საკუთრების უფლების მოწმობა.

დაევალოს ხობის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული, თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქმედების განხორციელება - ნ----- გ----- ცნობილ იქნას ხ----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე თ----- ნ-----ს სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით N4-----, უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთის 1/3-ის მესაკუთრედ, რაც დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და შესაბამისად, განხორციელდეს სათანადო ცვლილებები საჯარო რეესტრის ჩანაწერში, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს, ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტის შესრულებამდე.

4. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

**მოსამართლე
სიხარულიძე**

თეიმურაზ