



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

25 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქ. ზესტაფონი

**შესავალი ნაწილი
ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი**

მოსარჩელე: მ----- ც-----
მოსარჩელის წარმომადგენელი: ა----- თ-----,
მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
წარმომადგენელი: ა----- ყ-----,
მოპასუხე: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერია,
წარმომადგენელი: მ--- გ-----,
მოპასუხე: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისია,
წარმომადგენელი: თეა ნ-----, ფ----- ხ-----;
მოპასუხე ბ----- კ-----,
მოპასუხე რ---- ც-----
მოპასუხე ბ.კ----- და რ.ც----- წარმომადგენელი: მ---- ბ-----
დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2018 წლის 19 მარტის N892018041483-11 გადაწყვეტილება რ---- ც-----
საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის

წარმომადგენლის მ----- ს----- ადინისტრაციულ ერთეულში ი. თ-----
----- მიერ 2018 წლის 27 თებერვალს შედგენილი სახელმწიფო
პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების
N00069 ოქმი (მესაკუთრე რ.ც-----), ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის
მერის წარმომადგენლის მ----- ს----- ადინისტრაციულ ერთეულში
პირველი კატეგორიის უფროსი სპეციალისტის ი. თ----- მიერ
გაცემული N78/107 27.02.2018 ცნობა;

- 1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი 1995 წლის 18 აგვისტოთი
დათარიღებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N1391 აქტი ვ-----
ც-----ათვის ზესტაფონის რაიონის მ----- მიწის რეფორმამდე
არსებული სამოსახლო მიწის N2 ნაკვეთის 1406 კვ.მ ფართობის
ჩანაწერის (გადაცემის, ჩაბარებისა და აღრიცხვის) ნაწილში და
გაუქმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საჯარო
რეესტრის ჩანაწერი რ---- ც----- მესაკუთრედ ცნობის შესახებ ს/კ-ზე
3-----;
- 1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის N892016800192-22 გადაწყვეტილება
ბ----- კ----- საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ;
- 1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის
წარმომადგენლის მ----- ს----- ადინისტრაციულ ერთეულში ი. თ-----
----- მიერ 2017 წლის 27 იანვარს შედგენილი სახელმწიფო
პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების
ოქმი N00010 (მესაკუთრე კ-----);
- 1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი 1995 წლის 25 თებერვლით
დათარიღებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N181 (ან 781)
აქტი ფ----- კ-----თვის ზესტაფონის რაიონის მ----- მიწის
რეფორმამდე არსებული ეზოს N1 ნაკვეთის 900 კვ.მ ფართობის
ჩანაწერის (გადაცემის, ჩაბარებისა და აღრიცხვის) ნაწილში და
გააუქმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საჯარო
რეესტრის ჩანაწერი ბ----- კ----- და თანამესაკუთრის,
მესაკუთრედ ცნობის შესახებ ს/კ -ზე 3-----;
- 1.7. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის „ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების“ კომისიის 2018 წლის 05 მარტის N118 განკარგულება მ----- ც----- განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების“ კომისიის 2018 წლის 16 თებერვლის N36 სხდომის ოქმის მე-16 საკითხი იმ ნაწილში, რომლითაც უარი ეთქვა მ----- ც-----ს განცხადების დაკმაყოფილებაზე;

1.8. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების“ კომისიას დაევალოს, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოსარჩელის განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც მ----- ც----- საკუთრების უფლებით აღიარებული იქნება ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში სოფელ მ----- 1730.64 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.

1.9. მოპასუხეებს დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ გაღებული პროცესის ხარჯები (სასამართლო და სასამართლოს გარეშე ხარჯი) სრულად.

მოსარჩელის პოზიცია:

მოსარჩელის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში ირიცხება მიწის ნაკვეთი 2913.00 კვ.მ და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მდებარე, ზესტაფონის რაიონი, სოფელი მ----- ს-----, ს/კ 3------. იგი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ წლებია ფლობს და განაგებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, დაახლოებით 1634 კვ.მ და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს. მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და უძრავ ნივთს იყენებს შეხედულებისამებრ. 2018 წლის 23 იანვარს საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება და 1993 წლის 3 სექტემბრის მიწის გამოყოფის აქტის საფუძველზე, მოითხოვა ზესტაფონის რაიონის, სოფელ მ----- მდებარე 1634 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო:

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ.ვერსია და აქტი. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, 2018 წლის 21 მარტს საჯარო რეესტრის მიერ შედგენილი იქნა სიტუაციური ნახაზი, საიდანაც ირკვეოდა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ნივთი ზედდებაშია რეგისტრირებულ მონაცემებთან - ს/კ 3----- და წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან 892018041483. ზედდების ფართი შეადგენდა: 115.08კვ.მ. ასევე ზედდებაში იყო N3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან და ზედდების ფართი შეადგენდა 390.62 კვ.მ-ს. ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გაცნობის შედეგ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ **რ--- ც-----სა და ბ----- კ-----ს** თავიანთ სახელზე დაურეგისტრირებიათ სადავო უძრავი ქონებები. **რ.ც-----** -- სახელზე უძრავი ნივთის საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველი გამხდარა - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის N892018041483-11 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი 00069, 2018 წლის 27 თებერვლის N78/107.

ბ.კ----- სახელზე უძრავი ნივთის საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველი გამხდარა - საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის N892016800192-22 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო საჯარო რეესტრის მიერ წარმოებულ მასალებში წარმოდგენილია 2017 წლის 21 იანვრით დათარიღებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N00010. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იცოდა, რომ **რ--- ც-----ა და ბ----- კ-----** სახელზე საკუთრების უფლებით დასარეგისტრირებელი უძრავი ნივთების მიმართ მოსარჩელეს დასაბუთებული პრეტენზია გააჩნდა და, რომ არსებობდა მეზობლებს შორის დავა მიწის ნაკვეთთან და მასზედ განლაგებულ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით. აღნიშნულის შესახებ სააგენტოს თვით მოპასუხე **ბ.კ-----** ოჯახის წევრმაც კი აცნობა 2017 წლის 13 დეკემბერს წარდგენილი განცხადებით, თუმცა მოპასუხეებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სააგენტომ აღნიშნული გარემოება არ გითვალისწინა. აღსანიშნავია ისიც, რომ ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტში N181-ში ასახული მიწის ნაკვეთი N1, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში **ლ----- კ-----** მიერ უძრავი ნივთის რეგისტრაციისათვის 2018 წლის 18 ნოემბერს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართულ მიწის ნაკვეთის ნახაზის იდენტური არ არის. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები ჩრდილოეთ მხარეს არ შეესაბამება ერთმანეთს. მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, აღმოსავლეთ და დასავლეთ მხარეს მოსაზღვრე სუბიექტების,

გარდატეხის წერტილების კოორდინატების, კვარტლის და ნაკვეთის შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

ექსპერტიზისათვის წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების სახელმწიფო აქტში N1391-ში ასახული მიწის ნაკვეთი N2 (სამოსახლო), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ--- ც----- მიერ უძრავი ნივთის რეგისტრაციისათვის 2017 წლის 06 მარტს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტური არ არის. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები ჩრდილოეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები სამხრეთ მხარეს და არ შეესაბამება ერთმანეთს. მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, აღმოსავლეთ და დასავლეთ მხარეს მოსაზღვრე სუბიექტების, გარდატეხის წერტილების კოორდინატების, კვარტლის და ნაკვეთის შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია. მოპასუხე საჯარო რეესტრის სააგენტომ უკანონოდ და დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოსარჩელეს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. ასევე კანონის უხეში დარღვევით გამოსცა განკარგულება და დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოპასუხე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიამ საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მოსარჩელეს აქვს ნამდვილი იურიდიული ინტერესი სადავო ადმინისტრაციული აქტების მიმართ, რადგან რომ არა ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, იგი შეძლებდა თავისი უფლების განხორციელებას. მის ხელთ არსებული და არქივში დაცული დოკუმენტაცია საკმარისი იყო მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, რაც მოპასუხე ორგანოების მიერ უკანონოდ არ განხორციელდა.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი წესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო სხდომაზე წარმომადგენელი ა----- ყ----- დაეთანხმა შესაგებელს და განმარტა შემდეგი: მოსარჩელის პირველ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 3----- საკადასტრო კოდზე რ--- ც----- საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ 2018 წლის 19 მარტის N892018041483-11 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა რ--- ც----- განცხადება,

რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უძრავი ნივთის მისამართი ზესტაფონის რაიონი სოფელი მ----- ს-----. განხადებაზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის მიღება ჩაბარების აქტი, N170056648 სამკვიდრო მოწმობა და საარქივო ცნობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტისა და "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განცხადება თანდართული დოკუმენტაციით გადაგზავნილი იქნა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიაში. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მ----- ს----- ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენლის ი----- თ----- მიერ შევსებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის საფუძველზე, დადასტურებული იქნა უფლების დამდგენ დოკუმენტსა და დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის იდენტიფიკაცია. დაინტერესებული მხარის წარმოდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, წარმოადგენდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების პროცესში არ გამოვლენილა "საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის N4 ბრძანების 18-ე მუხლით განსაზღვრული რეგისტრაციაზე უარის თქმის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძველები. მიაჩნიათ, რომ რ----- ც----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. მეორე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 3----- საკადასტრო კოდზე ბ----- -- კ----- საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე 2018 წლის 10 იანვრის N882016800192 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა ლ----- კ----- განცხადება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. უძრავი ნივთის მისამართი ზესტაფონი, სოფელი მ----- ს-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მ----- ს----- ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენლის ი----- თ-----

მიერ შევსებულ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის საფუძველზე, დადასტურებულ იქნა უფლების დამდგენ დოკუმენტსა და დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის იდენტურობა. **ბ----- კ-----** საკუთრებად ზესტაფონის რაიონში სოფელ მ-----, საკადასტრო კოდი 3----- მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 18 ნოემბრის N882016800192 გადაწყვეტილებას საფუძველად დაედო საარქივო ცნობა N33/487, სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება ჩაბარების აქტი N781 და იდენტურობის დადგენის შესახებ ზესტაფონის მერის წარმომადგენლის ცნობა. მიაჩნიათ, რომ **ბ----- კ-----** საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მოპასუხე ბ----- კ-----მ წამოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ და მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს შესაგებელს და განმარტეს, რომ 1995 წელს **ფ----- კ-----** სახელზე გაიცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N781, რომლითაც გადაეცა 0,51 კმ მიწის ფართობი, რომლის ფლობასაც დღესაც აგრძელებს. მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი საფუძველი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. საქმეზე წამოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები არ ცვლის რეალურად არსებულ მდგომარეობას და რაც მთავარია, არ ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოპასუხე **ბ----- კ-----** კომლს არ გამოყოფია მიწის ნაკვეთი. მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

2.3. მოპასუხე რ---- ც-----მ წამოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ და მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს შესაგებელს და განმარტეს, რომ მოპასუხე **რ---- ც-----** კომლზე 1995 წელს გაიცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1391, ფართობით 0,81 კვ.მ. მიწის აქტი გაცემულია **რ---- ც-----** მამის **ვ---- ც-----** სახელზე. მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი საფუძველი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. საქმეზე წამოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები არ ცვლის რეალურად არსებულ მდგომარეობას და რაც მთავარია, არ ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოპასუხე **რ---- ც-----** კომლს არ გამოყოფია მიწის ნაკვეთი. მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე. სარჩელი არის უკანონო, დაუსაბუთებელი და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველები.

2.4. მოპასუხე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიამ წამოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს და განმარტა, რომ მოსარჩელის განცხადებასთან დაკავშირებით ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება. წარმოების პროცესში მოპასუხე რ---- ც----- მიერ წარდგენილ იქნა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1391, რომელიც მოიცავდა მოსარჩელის ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს. შესაბამისად, კომისიამ მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

2.5. მოპასუხე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიამ წამოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს და განმარტა, რომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა მ----- ს----- ადმინისტრაციულ ერთეულში კანონის სრული დაცვით შეადგინა უძრავი ნივთის დათვალიერების ოქმი N00069, (მესაკუთრე რ---- ც-----) და 2018 წლის 27 თებერვლის N 78/107 ცნობა იდენტობის დადასტურების შესახებ. ასევე კანონის სრული დაცვით არის შედგენილი, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 06 მარტის N43/1743 წერილი; ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა მ----- ს----- ადმინისტრაციულ ერთეულში ასევე კანონის სრული დაცვით შეადგინა უძრავი ნივთის დათვალიერების ოქმი N00010 (მესაკუთრე ბ----- კ-----), ამასთან კანონის სრული დაცვითაა შედგენილი ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 01 თებერვლის N43/492 წერილი. ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ბათილია თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. მიაჩნიათ, რომ მოსარჩელის კანონიერი უფლების ან ინტერესის შეზღუდვას ადგილი არ აქვს, შესაბამისად, სარჩელი არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. აგროფირმა „ს-----“ თავმჯდომარის ნ----- ბუღალტერ ზ----- , საწყობის გამგე გ-----, სოფლის მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის ბ-----, სოფლის საკრებულოს გამგებელ ტ-----, სოფლის კულტურის სახლის გამგის ე----- და სოფლის მიწის რეფორმის კომისიის წევრის ნ----- მიერ 1993 წლის 3 სექტემბერს შედგენილი აქტით დადგენილია, რომ ამავე სოფლის მკვიდრ მ----- ც----- განცხადება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შევსების შესახებ დაკმაყოფილდა და მიეზომა ყოფილი სტალინის სახელობის კოლმეურნეობის კანტორის ეზო 2538 კვ.მ. და მიმდებარე ტერიტორია

1634 კვ.მ, რომელზეც იდგა საწყობის შენობა. საწყობის შენობის გაყიდვას განახორციელებდა აგროფირმა „ს-----“ ხელმძღვანელობა, ხოლო განთავისუფლებულ ფართს დაიკავებდა მ----- ც-----. აღნიშნული აქტი დამტკიცებულია იმდროინდელი სოფლის საკრებულოს თავმჯდომარის ტ----- მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- 1993 წლის 3 სექტემბრის აქტი;

3.2. მიწის მიღება-ჩაბარების N1582 აქტის საფუძველზე მ----- ც----- კომლს გადაეცა 0.57 ჰა მიწა ორ ნაკვეთად: ყოფილი კოლმეურნეობის ეზო - 0,42 ჰა, ვენახი „ხ-----“ - 0.15 ჰა;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1582;

3.3. მოსარჩელის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში ირიცხება მიწის ნაკვეთი 2913.00 კვ.მ და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მდებარე, ზესტაფონის რაიონი, სოფელი მ----- ს-----, ს/კ 3-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1582;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.4. ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- ს----- ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის სხდომის 1998 წლის 31 ოქტომბრის N55 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ამავე სოფლის ყოფილი სტალინის სახელობის კოლმეურნეობის კანტორის ეზოში არსებული შენობა-ნაგებობა, კერძოდ, სასუქის შენობა ჩამოეწერა, როგორც შემდგომი გამოყენებისათვის უვარგისი. ტერიტორიის გათავისუფლების გამო მიწის ნაკვეთი გადაეცა მოსარჩელეს, მიწის მართვის სამმართველოს კი ეთხოვა, რომ გათავისუფლებული 1634 კვ.მ მიწის ფართი შეეყვანათ მ----- ც----- საკარმიდამო ნაკვეთის ზომაში საზღვრების სრული დაცვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- ს----- ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის სხდომის 1998 წლის 31 ოქტომბრის N55 გადაწყვეტილება;

3.5. 1995 წელს ფ----- კ----- სახელზე გაიცა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N181, რომლითაც ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- ---- გადაეცა 0,51 კმ მიწის ფართობი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N181;

3.6. რ---- ც----- მამის -ვ---- ც----- სახელზე 1995 წელს გაიცა მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი N1391, რომლითაც ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- გადაეცა 0,81 კვ.მ. მიწის ფართობი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1391;

3.7. რ---- ც-----მ N1391 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის, სამკვიდრო მოწმობის, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N00069 და საარქივო ცნობის საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა 1400 კვ.მ უძრავი ქონება, მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ-----, ს.კ N3-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.8. ბ----- კ-----მ N33/487 საარქივო ცნობის საფუძველზე საკუთრებაში დაირეგისტრირა 900 კვ.მ უძრავი ქონება, მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ-----, ს.კ N3-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.9. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ----- მერის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 31 იანვარს შედგა N00024 , ხოლო 2018 წლის 27 თებერვალს შედგა N00069 უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმები რ---- ც----- სარგებლობაში არსებულ 1400 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 31 იანვრის N00024 და 2018 წლის 27 თებერვლის N00069 უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმები;

3.10. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ----- მერის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 27 თებერვალს გაცემულ იქნა N78/107 ცნობა რ---- ც----- სარგებლობაში არსებული პირველად დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის შესახებ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 27 თებერვლის N78/107 ცნობა;

3.11. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ----- მერის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 27 იანვარს შედგა N00010 უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი ლ----- კ----- სარგებლობაში არსებულ 899.96 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 27 იანვრის N00010 უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი;

3.12. 2018 წლის 23 იანვარს მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის სააგენტოს მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა განცხადება და მოითხოვა ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- მდებარე 1634 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ.ვერსია და 1993 წლის 3 სექტემბრის აქტი. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, 2018 წლის 21 მარტს საჯარო რეესტრის მიერ შედგენილი იქნა სიტუაციური ნახაზი, საიდანაც ირკვეოდა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი უძრავი ნივთი ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან - საკადასტრო კოდებით N3----- და N3-----. ზედდების ფართი პირველ შემთხვევაში შეადგენდა: 115.08კვ.მ, ხოლო მეორე შემთხვევაში - 390.62 კვ.მ-ს. აღნიშნულის შესახებ მოსარჩელეს ასევე ეცნობა საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N137660 წერილით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 21 მარტის N892018055919-17 გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 23 მარტის N137660 წერილი;

3.13. საქმეზე წარმოდგენილის საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის N006211518 დასკვნის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების სახელმწიფო აქტში N1391-ში ასახული მიწის ნაკვეთი N2 (სამოსახლო), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ---- ც----- მიერ უძრავი ნივთის რეგისტრაციისათვის 2017 წლის 06 მარტს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტური არ არის. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები ჩრდილოეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო

კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები სამხრეთ მხარეს და არ შეესაბამება ერთმანეთს. მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, აღმოსავლეთ და დასავლეთ მხარეს მოსაზღვრე სუბიექტების, გარდატეხის წერტილების კოორდინატების, კვარტლის და ნაკვეთის შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის N006211518 დასკვნა;

3.14. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტში N181-ში ასახული მიწის ნაკვეთი N1, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში ლ----- კ----- მიერ უძრავი ნივთის რეგისტრაციისათვის 2018 წლის 18 ნოემბერს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართულ მიწის ნაკვეთის ნახაზის იდენტური არ არის. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები ჩრდილოეთ მხარეს არ შეესაბამება ერთმანეთს. მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, აღმოსავლეთ და დასავლეთ მხარეს მოსაზღვრე სუბიექტების, გარდატეხის წერტილების კოორდინატების, კვარტლის და ნაკვეთის შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის N006211518 დასკვნა;

3.15. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის სააგენტომ 2017 წლის 31 მაისის N196308 წერილით მიმართა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიას ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მ----- ს----- ადმინისტრაციულ ერთეულში მცხოვრები მ----- ც----- 1730.64 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით. სააგენტომ განცხადებას დაურთო ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მ--- ს----- ადმინისტრაციულ ერთეულში 2017 წლის 4 ივლისის N78/484 ცნობა, 2016 წლის 26 დეკემბრის N161459500 ნოტარიალურად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები 1730.64 კვ.მ მიწის ნაკვეთის

ფლობის ფაქტზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 31 მაისის N196308 წერილი;
- ი----- ც-----, რ---- კ----- და ნ----- მ----- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება;
- ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მ----- ს----- ადმინისტრაციული ერთეულის 2017 წლის 4 ივლისის N78/484 ცნობა;

3.16. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 5 მარტის N118 განკარგულებით მოსარჩელეს უარი უთხრა 1730.64 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული 82.91 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების აღიარების კომისიის 2018 წლის 5 მარტის N118 განკარგულება;

3.17. მოსარჩელე მ----- ც----- ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- დღემდე ფლობს და სარგებლობს ამავე სოფლის ყოფილი კოლმეურნეობის კანტორის ეზოს სრულ ფართს (2538+1634). მათ შორის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ, სადაო 1634 კვ.მ-ს, რომელზეც განთავსებულია ყოფილი საწყობის შენობა. მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და უძრავ ნივთს იყენებს შეხედულებისამებრ. აღნიშნულ ფაქტს მოპასუხეები - რ---- ც----- და ბ----- კ----- სადაოდ არ ხდიან, ხოლო მოპასუხე საჯარო რეესტრის სააგენტოსა და ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიას აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო დოკუმენტი არ წარმოუდგენია. ამდენად, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს გააჩნია 1634 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის დოკუმენტი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- მოპასუხეების - რ.ც-----ა და ბ.კ----- ახსნა-განმარტება;
- სასამართლო სხდომის ოქმი;
- ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- ს----- ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის სხდომის 1998 წლის 31 ოქტომბრის N55 გადაწყვეტილება;
- 1993 წლის 3 სექტემბრის აქტი;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ **მ----- ც-----** სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი;
„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

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.

6.2. მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის N892018041483-11 , N892016800192-22

გადაწყვეტილებები და ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების“ კომისიის 2018 წლის 05 მარტის N118 განკარგულება. შესაბამისად, როგორც კომისიის განკარგულება, ისე მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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.

6.4. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

6.5. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, 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, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად ან თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები).

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი).

6.6. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი მესამე მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ და „ნ“ პუნქტებში მოცემულია საკუთრების

უფლების და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი: საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებს წარმოადგენს – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი **ან სხვა დოკუმენტი**;

6.7. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოება: აგროფირმა „ს-----“ თავმჯდომარის **ნ----- ბუღალტერ ზ-----, საწყობის გამგე გ-----**, სოფლის მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის **ბ-----**, სოფლის საკრებულოს გამგებელ **ტ-----**, სოფლის კულტურის სახლის გამგის **ე-----** და სოფლის მიწის რეფორმის კომისიის წევრის **ნ-----** მიერ 1993 წლის 3 სექტემბერს შედგა აქტი, რომლის საფუძველზეც ამავე სოფლის მკვიდრ **მ----- ც-----** განცხადება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შევსების შესახებ დაკმაყოფილდა და მიეზომა ყოფილი სტალინის სახელობის კოლმეურნეობის კანტორის ეზო 2538 კვ.მ. და მიმდებარე ტერიტორია 1634 კვ.მ, რომელზეც იდგა საწყობის შენობა. საწყობის შენობის გაყიდვას განახორციელებდა აგროფირმა „ს-----“ ხელმძღვანელობა, ხოლო განთავისუფლებულ ფართს დაიკავებდა **მ----- ც-----**. აღნიშნული აქტი დამტკიცებულია იმდროინდელი სოფლის საკრებულოს თავმჯდომარის **ტ-----** მიერ. მიწის მიღება-ჩაბარების N1582 აქტით დგინდება, რომ **მ-----**

ც----- კომლს გადაეცა 0.57 ჰა მიწა ორ ნაკვეთად: ყოფილი კოლმეურნეობის ეზო - 0,42 ჰა, კენახი „ხ-----“ – 0.15 ჰა; ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- ს----- ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის სხდომის 1998 წლის 31 ოქტომბრის N55 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ამავე სოფლის ყოფილი სტალინის სახელობის კოლმეურნეობის კანტორის ეზოში არსებული შენობა-ნაგებობა, კერძოდ, სასუქის შენობა ჩამოეწერა, როგორც შემდგომი გამოყენებისათვის უვარგისი. ტერიტორიის გათავისუფლების გამო მიწის ნაკვეთი გადაეცა მოსარჩელეს, მიწის მართვის სამმართველოს კი ეთხოვა, რომ გათავისუფლებული 1634 კვ.მ მიწის ფართი შეეყვანათ მ----- ც----- საკარმიდამო ნაკვეთის ზომაში საზღვრების სრული დაცვით. დადგენილია, რომ მოსარჩელის სახელზე თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში ირიცხება მიწის ნაკვეთი მხოლოდ 2913.00 კვ.მ და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, მდებარე, ზესტაფონის რაიონი, სოფელი მ----- ს-----, ს/კ 3-----.

6.8. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს მოპასუხეების - რ---- ც-----ა და ბ----- კ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რასაც მოჰყვა შემდგომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა, წარმოადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთდერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე საჯარო რეესტრის სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მიერ სასამართლო სხდომაზე გაჟღერებულ პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნდა 1634 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და რომ ბ----- კ----- და რ---- ც----- სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ გამოკვეთილა "საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის N4 ბრძანების 18-ე მუხლით განსაზღვრული რეგისტრაციაზე უარის თქმის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები და აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ განმარტავს, რომ სადაო მიწის ნაკვეთებზე მოპასუხეების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოპასუხე ორგანოს არ გამოუკვლევია საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა, რამაც კონკრეტულ შემთხვევაში გამოიწვია ის, რომ სახეზე არ არის ამ საგანთა რეგისტრირებულ მონაცემებთან თანხვედრა, რაც დასტურდება საქმეზე ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დსკვნიტ. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადოდ და სრულყოფილად გამოკვლევას, მითუფრო, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ თვით მოპასუხე მხარიდან იცოდა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელესთან დავის არსებობის ფაქტის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს

ჰქონდა შესაძლებლობა და ვალდებულება, გაერკვია 1993 წლის 3 სექტემბერს შემდგარი აქტი და 1998 წლის 31 ოქტომბრის N55 გადაწყვეტილება რამდენად იყო შესაბამისობაში „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონთან და წარმოადგენდნენ თუ არა აღნიშნული დოკუმენტები საკუთრების უფლების და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს. აღნიშნული შესაძლებელი იყო ადგილის დათვალიერებით, შესაბამისი არქივიდან მასალების გამოთხოვით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით (რომლებიც არ იყვნენ ჩართული მოცემულ დავაში) და ა.შ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონებების მოპასუხეების სახელზე იმ ოდენობითა და ფარგლებში რეგისტრაციით, რომლითაც ზედდებაში მოხვდა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებასთან, უკანონოდ შეიღახა **ბ----- ც-----** კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლება. ამასთან, სასამართლო სრულად ვერ დაეთანხმება მოსარჩელის მოთხოვნას **ბ----- კ----- და რ--- ც-----** საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გადაწყვეტილებებისა და მათ სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში, იმდენად, რამდენადაც არ არსებობს მათი სრულად ბათილობის სამართლებრივი წინამძღვრები. აღნიშნული პოზიციის დასადასტურებლად სასამართლო განმარტავს შემდეგს: მოპასუხე **ბ----- კ----- და რ--- ც-----** საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, როგორიცაა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები ერთ შემთხვევაში N781 და მეორე შემთხვევაში N1391. მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებში ადგილი აქვს გარკვეული ციფრების მექანიკურად გადასწორებას, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ეს ჩასწორებები არსებითად არ ცვლიან რეალურ მდგომარეობას და რაც მთავარია, სახეზე არ გვაქვს ის შემთხვევა, როცა მოცემულ მოპასუხეებზე მიწის რეფორმის დროს არ მომხდარა სადაო მიწის ნაკვეთების გამოყოფა. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტები, ფაქტების სამართლებრივი შეფასება, დავასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხების გამო მსჯელობანი იმაზე მიუთითებს, რომ სადავო მიღება-ჩაბარების აქტები არ არღვევენ კანონის მოთხოვნებს, არ ეწინააღმდეგება დადების მომენტში არსებულ საჯარო წესრიგს, ანუ არ წარმოადგენს მართლსაწინააღმდეგო გარიგებას, რაც მისი ბათილობის უპირველესი საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება იმ

გარემოებებზე, რომელსაც ხელშეკრულების ბათილობას უდებს საფუძვლად, სასამართლოს მოსაზრებით, ვერ უზრუნველყოფს სადავო ხელშეკრულების (გარიგების) ნამდვილობის საეჭვოობას და შესაბამისად, მის გაუქმებას.

ამდენად, მოსარჩელის პოზიცია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N781 და N1391 აქტების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ არის სამართლებრივად დასაბუთებული და გამართლებული, მითუფრო, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს გამოიკვეთა ზედდება N781 აქტთან მიმართებაში მხოლოდ 115.08 კვ.მ-ით, ხოლო N1391 აქტთან მიმართებაში - 390.62 კვ.მ-ით. გარდა ამისა, სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებას (საქმე №ბს-367-363(კ-12)), სადაც განმარტებულია, რომ 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.

6.9. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის სააგენტოს მარეგისტრირებელი ორგანოს მოქმედებას მოსარჩელის განცხადების ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით, სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების უგულებელყოფით, კანონის დარღვევით განახორციელა მასალების გადაგზავნა კომისიაში. კომისიის მიერ ვერანაირად ვერ იქნებოდა მიღებული გადაწყვეტილება **მ----- ც-----** მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ, თუმცა არა იმ საფუძვლით, როგორც სადაო განკარგულებაშია მითითებული, არამედ იმ სამართლებრივი საფუძვლით, რომ მოსარჩელეს თვითნებურად არ ჰქონდა დაკავებული სადაო 1634 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, არამედ აღნიშნულ ქონებაზე მას გააჩნდა კანონით განსაზღვრული საკუთრების უფლების და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, კომისიის განკარგულება, მიუხედავად მისი დასაბუთებულობისა, არ ზღუდავს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს და სახეზე არ არის მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა განკარგულების ბათილად ცნობის ნაწილში არის უსაფუძვლო და ყოველგვარ ლოგიკას მოკლებული.

6.10. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე **მ----- ც-----ს** გააჩნია 1634 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის

დამადასტურებელი დოკუმენტი და მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას (საქმე Nბს-22-22(კ-12, 2013 წლის 31 იანვარი) - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს 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. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთის მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს მართლზომიერი ფლობის ფაქტი. მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძველით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას). ამდენად, საჯარო რეესტრის სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს კომისიაში მოსარჩელის განცხადების გადაგზავნამდე უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ **„სხვა დოკუმენტებს“**, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება, რასაც განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ შეფასება არ მისცემია. აღნიშნულის იგნორირების ხარჯზე კი ამავე ორგანომ მიიღო მოპასუხეების - **ბ----- კ----- და რ---- ც-----** საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და მოპასუხეთა საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის გარკვეული ნაწილი.

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. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრი სააგენტოს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ადგილი არ ჰქონია.

6.11. მოსარჩელე მ----- ც----- სადაოდ ხდის ასევე ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მ----- ს----- ადინისტრაციულ ერთეულში ი. თ----- მიერ 2018 წლის 27 თებერვალს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N00069 ოქმს, N78/107 27.02.2018 ცნობასა და 2017 წლის 27 იანვარს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N00010 ოქმს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი ამ ნაწილშიც არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოების გამო: 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. აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. სასამართლო მიუთითებს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივია აქტი, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართულია პირის ან პირთა შეზღუდული წრისკენ. ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება კი მაშინ შეიძლება მივიჩნიოთ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, როდესაც ეს ქმედება ცალმხრივად მკაცრად განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგისაკენ (ე.ი. ქმედების შედეგი - მოწესრიგება) არის მიმართული. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ცნების ეს ელემენტი აღწერს მის ბუნებას, როგორც ღონისძიებას, რომელიც მიმართულია ურთიერთობის სამართლებრივი

მოწესრიგებისაკენ, ე.ი. აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. სამართლებრივი მოწესრიგების არსი კი იმაში მდგომარეობს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით განხორციელებული ღონისძიება, ადმინისტრაციული ორგანოს ნების შესაბამისად, იქითკენ არის მიმართული, რომ ცალმხრივად და შესასრულებლად სავალდებულო ძალის უშუალო სამართლებრივი შედეგი წარმოშვას. მოწესრიგება, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ცნების ელემენტი, არ გვაქვს, როდესაც საჯარო სამართლებრივი ღონისძიება პირდაპირ სამართლებრივ შედეგს არ იწვევს, ე.ი. როდესაც საჯარო დაწესებულების მხრიდან მხოლოდ ინფორმაციის, დარიგების ან ახსნა-განმარტების მოწოდებასთან ან ფაქტობრივ გარემოებათა დადგენის მიზნით განხორციელებულ მოქმედებასთან გვაქვს საქმე. სასამართლო მოიხმოს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2005 წლის 7 ოქტომბრის განჩინებას (ადმინისტრაციულ საქმეზე ¹ბს-713-300(კ-05)), რომლითაც სასამართლომ განმარტა რომ: “ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედების ადმინისტრაციულ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, ის ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. მუხლის “დ” პუნქტით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციული აქტის ლეგალური დეფინიციის ყველა ელემენტს, კერძოდ: 1. სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე არის ადმინისტრაციული ორგანო - ადმინისტრაციული აქტის ავტორი; 2. სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს ადმინისტრაციული /საჯარო/ სამართლის კანონმდებლობიდან; 3. ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართულია კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისაკენ. 4. ადმინისტრაციული ორგანოს ეს ღონისძიება (იგულისხმება შემდეგი ელემენტი: “აწესებს, წყვეტს ან ადასტურებს”) მიმართულია სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ე.ი. ის აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. ზემოხსენებული ცნობა და დათვალიერების ოქმები არ შეიცავს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის შემადგენლობის

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებით დადგენილ ელემენტებს, რომელსაც მოსარჩელე მხარისათვის არ დაუწესებია, შეუცვლია, გადაუწყვეტია ან დაუდასტურებია გარკვეული სახის უფლებები და მოვალეობები, ანუ სახეზე არ არის ადმინისტრაციული აქტის ლეგალური დეფინიციის ყველა ელემენტის შემადგენლობა. შესაბამისად, ვერ იქნება გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით (სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე) გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძველი.

6.12. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-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. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ **ა---
----- ც-----** სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ, კერძოდ, ნაწილობრივ (ზედდების ნაწილში) ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის N892018041483-11 გადაწყვეტილება, ასევე ნაწილობრივ (ზედდების ნაწილში) უნდა იქნეს ბათილად ცნობილი ამავე სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის N892016800192-22 გადაწყვეტილება, დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

7. საპროცესო ხარჯები

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია

ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს წინასწარ აქვს საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 350 ლარის ოდენობით, ამასთან, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 200 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის 50 ლარის, საადვოკატო მომსახურების თანხის ნაწილის - 500 ლარისა და საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ხარჯის - 300 ლარის ანაზღაურება;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ უნდა დარჩეს ძალაში საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ც----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1 ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის N892018041483-11 გადაწყვეტილება რ---- ც----- სახელზე ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს.კ 3----- რეგისტრაციის თაობაზე მ----- ც----- მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 1634 მ² მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემებთან ზედდების, კერძოდ, 390.62მ²-ის ნაწილში;

1.2 ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 იანვრის N892016800192-22 გადაწყვეტილება ბ----- კ----- სახელზე ზესტაფონის რაიონის სოფელ მ----- მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს.კ 3----- რეგისტრაციის თაობაზე მ----- ც----- მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 1634 მ² მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემებთან ზედდების, კერძოდ, 115.08მ²-ის ნაწილში;

1.3 დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელე მ----- ც-----ს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილაზე;

2. მოპასუხეებს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს, ბ----- კ-----სა (პ.ნ 1-----) და რ---- ც-----ს (პ.ნ 1-----) მოსარჩელე მ----- ც----- (პ/ნ 1-----) სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 200 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის 50 ლარის, საადვოკატო მომსახურების თანხის ნაწილის - 500 ლარისა და საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ხარჯის - 300 ლარის ანაზღაურება;

3. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დარჩეს ძალაში საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. № 32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ზესტაფონი, წერეთლის ქ. №7).

**მოსამართლე
ნიკურაძე**

შოთა