



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03 ოქტომბერი. 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო აბაშიძე

მოსარჩელე - ლია ვარშანიძე
წარმომადგენელი: შოთა ჯიბლაძე

მოპასუხე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ხატია გორგილაძე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილება ლია ვარშანიძეზე უარის თქმის ნაწილში და ამავე კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის N248 განკარგულება და დაევალოს კომისიას მიიღოს გადაწყვეტილება ლია ვარშანიძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში კორექტირების შეტანაზე წარდგენილი

აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომელიც შეესაბამება ფაქტიურ ფლობა-სარგებლობას.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

2017 წლის 26 სექტემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც დაამოწმა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ღია ვარშანიძემ შეიძინა 1063.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ხელვაჩაურის რაიონის ს. მახინჯაურში. ნასყიდობა გატარდა საჯარო რეესტრში. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 22.21.05.053. საკუთრების შეძენის შემდეგ აღმოჩნდა, რომ მის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილი ყოფილა თავის დროზე არასწორად და მისი ნაწილი იჭრება სხვა მესაკუთრეთა ნაკვეთებში. ამავე დროს მომიჯნავედ არის არასტრატეგიული სახელმწიფო მიწის თავისუფალი ნაკვეთი, რაც იძლევა საშუალებას მოხდეს აზომვითი ნახაზის კონფიგურაციის შეცვლა. 2018 წლის 29 იანვარს, ღია ვარშანიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურმა თავის მხრივ 2018 წლის 16 მარტს N125954 მიმართვით მასალები გადაუგზავნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიას კორექტირების განხორციელებაზე დასტურის მისაღებად. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით, ოქმი N8, ღია ვარშანიძეს უარი ეთქვა საკადასტრო აზომვითი ნახაზში არსებული ხარვეზის შესწორებაზე. უარის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ შესწორება ეხება აზომვით ნახაზს, რომელიც ახლდა 2008 წლის 01 მაისს გაცემულ საკუთრების უფლების მოწმობას N7373, რომელიც 2008 წლის 26 სექტემბრის N116 საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი. ამავე საფუძველზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის N 248 განკარგულებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის N125954 მომართვაში მოთხოვნილ 2008 წლის 1 მაისს გაცემულ N7373 საკუთრების უფლების მოწმობაზე თანდართული საკადასტრო აზომვით ნახაზში არსებული ხარვეზის შესწორებაზე ეთქვა უარი. კომისიამ არ გაითვალისწინა გარემოებები იმის შესახებ, რომ ღია ვარშანიძეს არავითარი კავშირი არ აქვს საკუთრების უფლების აღიარებასთან და იგი ითხოვს მის მიერ შეძენილი და რეგისტრირებული ქონების საკადასტრო ნახაზში ნაწილობრივ კორექტირებას, რომელიც არ აღემატება 15-20%-ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია წარმოდგენილი შესაგებლით არ ეთანხმება სარჩელის მოთხოვნას, მიიჩნევს რომ მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან კომისიის მიერ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი არ არის დარღვეული და მოსარჩელის მოთხოვნა ნახაზის კორექტირებასთან დაკავშირებით ვერ განხორციელდებოდა, რადგან აღიარების კომისიას 2008 წლის 24 სექტემბერს ბათილად აქვს ცნობილი N7373 საკუთრების მოწმობაზე თანდართული ნახაზი, რომლის საფუძველზეც მოხდა N22.21.05.053 საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მოსარჩელის მიერ მესამე პირად დასახელებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისი წარმოდგენილი შესაგებლით აღნიშნავდა, რომ ის არ წარმოადგენს იმ სადავო სამართალ ურთიერთობის მონაწილეს, რომლის თაობაზეც მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი, არ არსებობდა მისი საქმეში მესამე პირად ჩართვის მატერიალური და პროცესუალური, წინაპირობები, შესაბამისად, ამ შუამდგომლობის საფუძველზე ამოირიცხა საქმიდან როგორც მესამე პირი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2008 წლის 1 მაისს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ყადირ ვარშანიძის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N 7373, რომლის საფუძველზე მას საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. მახინჯაურში მდებარე 1062 კვ. მეტრი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საკუთრების უფლების მოწმობა და აზომვითი საკადასტრო ნახაზი წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადაც, 2008 წლის 08 მაისის N 882008128168-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ყადირ ვარშანიძის საკუთრებად საკადასტრო კოდით- 22.01.01.233.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკუთრების უფლების მოწმობა N7373
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზები
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.2. 2008 წლის 19 აგვისტოს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების

საფუძველზე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 22.01.01.233, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ნათელა ხაჯიშვილისა და ნოდარ ხაჯიშვილის საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.3. ნოდარ ხაჯიშვილის 2010 წლის 19 თებერვლის განცხადებს საფუძველზე განახლდა მონაწერი მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 22.01.01. 233 პრიმა, ფართობი 1062 კვ. მეტრი, მდებარე ხელვაჩაური სოფ. მახინჯაური, მესაკუთრე ნოდარ ხაჯიშვილი, ნათელა ხაჯიშვილი. ხოლო 2010 წლის 19 თებერვლის N882010487715 ნათელა ხაჯიშვილის განცხადების საფუძველზე განხორციელდა ამონაწერში ცვლილება და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა საკადასტრო კოდით 22.21.05.053.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

4.1.4. 2010 წლის 16 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ნათელა ხაჯიშვილმა და ნოდარ ხაჯიშვილმა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 22.21.05.053, მისამართი ხელვაჩაური, სოფელი მახინჯაური, აჩუქეს დევი ხაჯიშვილს, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 22 ივნისის N882010657550-03 გადაწყვეტილების საფუძველზე დარეგისტრირდა დევი ხაჯიშვილის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.5. 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დევი ხაჯიშვილის სახელზე რეგისტრირებული 1063 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 22.21.05.053, მისამართი ხელვაჩაური, სოფელი მახინჯაური, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ლია ვარშანიძის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.6. საკუთრების შეძენის შემდეგ აღმოჩნდა, რომ ლია ვარშანიძის მიერ

შეძენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი გადაფარვაში მოდის (იჭრება) მეზობელ ნაკვეთებში დაახლოებით 15-20%-ის ფარგლებში. ფაქტიური სარგებლობის მიწის ნაკვეთი არის სულ სხვა კონფიგურაციის, ვიდრე აზომვით ნახაზზეა მოცემული. აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება ფაქტიურ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საკადასტრო აზომვითი ნახაზები

4.1.7. 2018 წლის 29 იანვარს, ლია ვარშანიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრს წარუდგინა 1). ამონაწერი საკუთრებაზე. 2). პირადობის მოწმობის ასლი. 3). კონფიგურაციის შეცვლაზე ნახაზის ელექტრონული ვერსია. 4). მოწმეთა განცხადებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ლია ვარშანიძის განცხადება თანდართული მასალებით

4.1.8. 2018 წლის 12 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა ლია ვარშანიძის N892018205909 სარეგისტრაციო განაცხადი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 22.21.05.053. რომელსაც ერთვის ი/მ „ლაშა ჭალაღიძის“ მიერ 31.03.2018წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსია, ასევე მითითებული იქნა N8922018072830 განაცხადზე დართულ მინდობილობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ლია ვარშანიძის N892018205909 სარეგისტრაციო განაცხადი თანდართული მასალებით.

4.1.9. 2018 წლის 16 მარტს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურმა N125954 მიმართვით მასალები გადაუგზავნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიას კორექტირების განხორციელებაზე დასტურის მისაღებად. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით, ოქმი N8, ლია ვარშანიძეს უარი ეთქვა საკადასტრო აზომვითი ნახაზში არსებული ხარვეზის შესწორებაზე. უარის საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ შესწორება ეხება აზომვით ნახაზს, რომელიც ახლდა 2008 წლის 01 მაისს გაცემულ საკუთრების უფლების მოწმობას N7373, რომელიც 2008 წლის 26 სექტემბრის N116 საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი.

ამავე საფუძვლით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის N 248

განკარგულებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მარტის N125954 მომართვაში მოთხოვნილ 2008 წლის 1 მაისს გაცემულ N7373 საკუთრების უფლების მოწმობაზე თანდართული საკადასტრო აზომვით ნახაზში არსებული ხარვეზის შესწორებაზე ეთქვა უარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 16 მარტის N125954 მიმართვა.

-ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილება.

- 2018 წლის 04 დეკემბრის N 248 განკარგულება.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1.ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებისათვის სადავო არ არის.

სადავოს წარმოადგენს საკითხი, 2008 წლის 26 სექტემბრის N116 საოქმო გადაწყვეტილებით 2008 წლის 01 მაისს გაცემულ საკუთრების უფლების მოწმობა N7373 ბათილად ცნობა, არის თუ არა ღია ვარშანიძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის აზომვით ნახაზში ცვლილების შეტანაზე უარის თქმის საფუძველი.

ეს საკითხი წარმოადგენს სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას, რაზეც მსჯელობა იქნება გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

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 ღია ვარშანიძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილება ღია ვარშანიძეზე უარის თქმის ნაწილში და ამავე კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის N248 განკარგულება და დაევალოს კომისიას გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება ღია ვარშანიძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში კორექტირების შეტანაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომელიც შეესაბამება ფაქტიურ ფლობა-სარგებლობას.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“;
- „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 ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტი ყველას აძლევს გარანტირებულ უფლებას თავისი უფლებებისა და თავისუფლებების დასაცავად სასამართლოს მიმართოს.

საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების ძირითადი უფლებით დაცული სფეროს განუყოფელი ნაწილია ასევე პირის მოთხოვნის უფლება საკუთრებაზე, რომელიც კანონმდებლობით წარმოეშობა მას და იგი ისეთივე დაცვის ღირსი ობიექტია, როგორც მთლიანად საკუთრების უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში ღია ვარშანიძემ მიიჩნია რა თავისი უფლებები საკუთრება დარღვეულად, მათ დასაცავად სარჩელით მიმართა სასამართლოს

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 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.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

7.2. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თ) პუნქტით განსაზღვრულია რეგისტრაციის ცნება, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და

კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ამავე მუხლის ი) პუნქტის მიხედვით კი სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობები, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

განცხადებას უნდა ერთვოდეს 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველები და წესი: მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ

საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა;

ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციო ან/და სხვა დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი;

დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით.

7.4. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტში სპორადული რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ

წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ითვლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებად. ერთ-ერთ ასეთ დოკუმენტს წარმოადგენს საკომლო წიგნიდან ამონაწერი.

ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“, რომლის 4.1 მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან).

ამ წესის 4.2 მუხლის მიხედვით, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი), ხოლო 4.4. მუხლის შესაბამისად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გამოითხოვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია არ არის საკმარისი დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

„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 დანაწესი ითვალისწინებს სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებას - საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის თანახმად, ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე.

7.5. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ღია ვარშანიძემ შეიესყიდა დევი ხაჯიშვილის სახელზე რეგისტრირებული 1063 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 22.21.05.053, მისამართი ხელვაჩაური, სოფელი მახინჯაური, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ღია ვარშანიძის საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით

ნივთი იყო უფლებრივად და სამართლებრივად უნაკლო, თუმცა საკუთრების შეძენის შემდეგ აღმოჩნდა, რომ ღია ვარშანიძის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი გადაფარვაში მოდის (იჭრება) მეზობელ ნაკვეთებში დაახლოებით 15-20%-ის ფარგლებში. ფაქტიური სარგებლობის მიწის ნაკვეთი არის სულ სხვა კონფიგურაციის, ვიდრე აზომვით ნახაზზეა მოცემული. აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება ფაქტიურ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. 2018 წლის 29 იანვარს, ღია ვარშანიძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურმა თავის მხრივ 2018 წლის 16 მარტს N125954 მიმართვით ღია ვარშანიძის განცხადების მასალები გადაუგზავნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის აღიარების კომისიას ნახაზის კორექტირების განხორციელებაზე დასტურის მისაღებად.

7.3. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად კანონის მიზანია მართლობითი მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის **მე-4** მუხლის პირველი პუნქტით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

აღნიშნული კანონის მე-18-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზეც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და

ფართობი, რომელთა საფუძველზეც საკუთრების უფლებადიარებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. თუ დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს სავარაუდო მემკვიდრე, საკუთრების უფლების მოწმობა გაიცემა №3 დანართით გათვალისწინებული ფორმით.

7.5 საქმის მასალებით უდავოდ არის დადაგენილი, რომ 2008 წლის 1 მაისს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ყადირ ვარშანიძის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N 7373, რომლის საფუძველზე მას საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. მახინჯაურში მდებარე 1062 კვ. მეტრი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საკუთრების უფლების მოწმობა და აზომვითი საკადასტრო ნახაზი წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სადაც, 2008 წლის 08 მაისის N 882008128168-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ყადირ ვარშანიძის საკუთრებად საკადასტრო კოდიტ-22.01.01.233. ყადირ ვარშანიძემ თავის მხრივარნიშნული ქონება გაასხვისა სხვა პირებზე, ხოლო 2017 წლის 26 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნული ქონება შეიძინა ლია ვარშანიძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა მის საკუთრებად. ასევე დადგენილია, რომ შეძენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი გადაფარვაში მოდის მეზობელ ნაკვეთებში დაახლოებით 15-20%-ის ფარგლებში. ფაქტიური სარგებლობის მიწის ნაკვეთი არის სხვა კონფიგურაციის, ვიდრე აზომვით ნახაზზეა მოცემული. ფაქტიური სარგებლის ნაკვეთზე სხვა პირებს არ აქვთ პრეტენზია. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით, ოქმი N8, ლია ვარშანიძეს უარი ეთქვა საკადასტრო აზომვითი ნახაზში არსებული ხარვეზის შესწორებაზე იმ საფუძველით, რომ შესწორება ეხება აზომვით ნახაზს, რომელიც ახლდა 2008 წლის 01 მაისს გაცემულ საკუთრების უფლების მოწმობას N7373, რომელიც 2008 წლის 26 სექტემბრის N116 საოქმო გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი.

7.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **მე-2** მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

7.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი

მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

7.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

7.9. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილებისა 2018 წლის 04 დეკემბრის N248 განკარგულების მიღებისას არ შეასრულა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ზემო დასახელებული მუხლების მოთხოვნები. კომისიამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, უძრავ ქონებაზე

საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ითვლება ნამდვილად მანამ, სანამ არ დადგინდება მისი უზუსტობა. კომისია მიუთითებს, რომ შესწორება ეხება აზომვით ნახაზს, რომელიც ახლდა 2008 წლის 01 მაისს გაცემულ საკუთრების უფლების მოწმობას N116, რომელიც 2008 წლის 26 სექტემბერს ბათილად არის ცნობილი იმავე კომისიის მიერ, ვინც აღიარება მოახდინა. კომისიამ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული მათ მიერ მიღებული ზემო აღნიშნული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების მოწმობისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გაუქმების შესახებ. ღია ვარშანიძემ კანონიერად შეიძინა და ახორციელებს უძრავი ქონების ფაქტობრივ ფლობას, რომელზეც სხვა პირებს პრეტენზია არ გააჩნიათ. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ადმინისტრაციული წარმოებისას მხარის მონაწილეობით უნდა შეეფასებინა აღნიშნული გარემოებები და მიეღო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

7.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სასამართლო აღნიშნულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებათა მხედველობაში მიღებით მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ღია ვარშანიძის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილებისა და ამავე კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის N248 განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც იგი გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და სახეზეა ამ აქტის შედეგად მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი.

7.11. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის

თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლი მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო აღნიშნულ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისთვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შეფასებისა და გამოკვლევის შედეგად სასამართლო მიიჩნევს რომ არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

7.12. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ღია ვარშანიძის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილება ღია ვარშანიძეზე უარის თქმის ნაწილში და ამავე კომისიის 2018 წლის 04 დეკემბრის N248 განკარგულება და დაევალოს კომისიას გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება ღია ვარშანიძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში კორექტირების შეტანაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომელიც შეესაბამება ფაქტიურ ფლობა-სარგებლობას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი,

ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.”

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს - დავის საგნის ღირებულების 3%, არანაკლებ 100 ლარისა.

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია მხარეთა შორის ხარჯების განაწილების წესი. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მოპასუხე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელე - ლია ვარშანიძის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ლია ვარშანიძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 18 სექტემბრის N8 საოქმო გადაწყვეტილება ლია ვარშანიძეზე უარის თქმის ნაწილში და ამავე კომისიის 2018 წლის 04

დეკემბრის N248 განკარგულება და დაევალოს კომისიას გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება ღია ვარშანიძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში კორექტირების შეტანაზე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომელიც შეესაბამება ფაქტიურ ფლობა-სარგებლობას.

3. მოპასუხეს - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს (მდებარე: ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნუგზარ მგელაძე