



საქმე №3-2---1-

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

2-.1-.2--- წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნ---- თ-----ი სხდომის მდივანი ნ----- ქ-----ე

მოსარჩელე - მ----- ქ-----ე,

წარმომადგენელი - ვ----- ჩ-----ი,

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური,

წარმომადგენელი- ნ----- ბ-----ე,

გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია,

წარმომადგენელი - ზ----- პ-----ა,

მესამე პირი- ზ-----ი დ-----ი,

პ----- ვ-----ი,

ზ----- დ-----ის წარმომადგენელი თ----- ქ-----ი,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა
და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული
დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2----- №2----- ადმინისტრაციული
საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის და 2-1- წლის 2-----ს №2-----
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ
გადაწყვეტილებების, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6----- განკარგულების და საკუთრების
უფლების №1--/2-1- მოწმობის ბათილად ცნობას და ახალი ადმინისტრაციულ
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას.

მოსარჩელის მითითებით, მიწის რეფორმის შედეგად, 1993 წელს გარდაბნის

რაიონის სოფელ გ-----ში მიიღო სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი №8.-
7.1-3-- რომელსაც ფლობდა, განკარგავდა და ახორციელებდა საკუთრების
უფლებას. სადაო ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, რომელსაც
იყენებდა სხვადასხვა დანიშნულებით. 2-1- წელს მიმართა საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა სადაო ქონებაზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია, რაზედაც ეთქვა უარი. მოსარჩელემ ასევე მიმართა გარდაბნის
მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუმცა ამ უკანასკნელმა
მოსარჩელეს ასევე უარი უთხრა მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
მოსარჩელის მითითებით, გასულ წელს სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში,
მიმართა

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა გაირკვა რომ სადაო ქონება
0,1- ჰა-დან 0,15 ჰა საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზ-----დ-----ის
სახელზე, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი უთხრა
რეგისტრაციაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის წარმომადგენელმა
წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ არ არსებობს
სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან
მიუთითა, რომ 2-1- წლის 0- თ-----ს მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა ზ---
-- დ-----მა და ითხოვა სადაო ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა. ვინაიდან
დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე
საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი
დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა სხვადასხვა
ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიების
მიზნით, ხოლო 2-1- წლის 2-----ის №9---- მიმართვით განცხადება
თანდართული მასალით გადაუგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის
გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თავიანთი
კომპეტენციის ფარგლებში ზ-----დ-----ის განცხადების განხილვის მიზნით.
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6---- განკარგულებით, სადაო ქონებაზე
აღიარებული იქნა მოქალაქე ზ-----დ-----ის საკუთრების უფლობა და გაიცა
საკუთრების მოწმობა. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში
მდებარე უძრავი ნივთი ს.კ 8.-7.1.-, დაზუსტებული ფართობით 1500 კვ.მ
გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული
საკუთრების №1--/2-1- მოწმობის საფუძველზე, 2-1- წლის 0-----ის №882-1----0-
4-1- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ზ-----დ-----
ის საკუთრების უფლება.

2-1- წლის 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა მ----- ქ-----ის წარმომადგენელმა და ითხოვა 2-1- წლის 0-----ს №892-1-17-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და ს.კ 8.-7.1.---- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მიღებულ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება, თუმცა მოსარჩელეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2----- №2----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

2-1- წლის 0-----ს №892-1-17----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს მოსარჩელემ, უძრავი ნივთის გარდაბანი, სოფელი გ-----ში მდებარე 1-00 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2-1- წლის 9 მარტის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892-1-17-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი არ იყო. ასევე მიეთითა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია. მიეთითა, რომ დაინტერესებულ პირს თავადაც შეეძლო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. 2-1- წლის 2-----ს №892-1-17-----0- გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა. დაინტერესებულ პირს დაევალა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გადაგზავნის თაობაზე განცხადების/თანხმობის წარდგენა. ამასთან, დამატებით განემარტა, რომ კლინდებოდა ზედდება 8.-7.1.---- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. 2-1- წლის 0-----ს №892-1-17-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციულ ორგანოში რაზეც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ 2-1- წლის 2-----ს №892-1-17-----0- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს

დაევალა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა ან/და განცხადების (თანხმობის) წარდგენა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციისა და სააგენტოს მიერ გამოთხოვილი ინფორმაციის საფუძველზე №892-1-17---- სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები არ არსებობს.

მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6----- განკარგულება და №1--/2-1- საკუთრების მოწმობა გაცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მისი ბათილად ცნობის არანაირი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

2.1. მესამე პირმა ზ----- დ-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება კანონიერია, რადგანაც წარდგენილი იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა სხვა დოკუმენტებთან ერთად, შესაბამისად მარეგისტრირებულ ორგანოს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ ჰქონდა, ასევე აღნიშნა, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულება და №1--/2-1- საკუთრების მოწმობა გაცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

2.2 მესამე პირმა პატა ვ-----ს სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში არც წერილობითი შესაგებელი წარმოუდგენია და არც 2--- წლის 2- დეკემბერს გამართულ სასამართლო მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადებულა. სასამართლო სხდომის დღე მისთვის ცნობილია კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მ----- ქ-----ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი გ-----, ს. კ. 8--.7.1-.3--, დაზუსტებული ფართობი 0,1-ჰექტარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-1-);
- საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი

ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ტომი II ს. ფ. 27-28);

3.1.2. 2-1- წლის 0- თ-----ს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ზ--- დ-----მა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის მდებარე გარდაბანი, სოფელი გ-----ს უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 2-----ის №882-1----0-4-14 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო განცხადება 2-1- წლის 2-----ის №9---- მიმართვით გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულებით, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთი 1500 კვ.მ) მოქალაქე ზ--- დ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე „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 ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2-1- წლის 2-----ს გაიცა №1-/2-1- საკუთრების მოწმობა, რომლითაც, ზ-----ი დ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით - 1500 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი, აშენებული, განაშენიანების ფართი 88 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 2-1-);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 1-3-140, ტომი II, ს. ფ. 1-19);
- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი II, ს. ფ. 78-79);
- განცხადება (ტომი II, ს. ფ. 56-57);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 2-----ის №882-1----0-4-14 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 89);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 2-----ის №9---- მიმართვა (ტომი II, ს. ფ. 90);
- გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულება (ტომი I, ს. ფ. 24-25);

-გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 2-----ის №1--/2-1- საკუთრების მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 21);

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 0-----ის №882-1----0-4-1- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ზ-----ი დ-----ს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა გარდაბანი, სოფელი გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს. კ. 8--7.1--.--.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №882---692267-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა პ----- ვ-----ის განცხადება გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი გ----- ს. კ. 8--7.1--.--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 0-----ის №882-1----0-4-1- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 100);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი II, ს. ფ. 101-102);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 3-----ს №882---692267-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ.ომი III, ს. ფ. 8-);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი III ს. ფ. 82-83);

3.1.4. 2-1- წლის 0-----ს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მ----- ქ-----ემ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გ-----. განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლები, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიეთითა 882-1---12-1 განაცხადზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 0-----ის №892-1-17-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე განემარტა, რომ სხვადასხვა ორგანოდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია მ----- ქ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის თაობაზე 2-0- წლამდე მდგომარეობით, მოსარჩელეს მიეთითა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შესაძლებლობის შესახებ. 2-1- წლის 2-----ის №892-1-17-----0- გადაწყვეტილებით კი, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილ სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული კოდი 8--7.1-3-- მონაცემთა ბაზაში არ ფიქსირდება, შესაბამისად შეუძლებელია მასზე რეგისტრაციის განხორციელება, ამასთან მოძიებული დოკუმენტაციით არ დასტურდება უძრავ

ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტის წარდგენა, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დოკუმენტაციის გადაგზავნის თაობაზე განცხადების წარდგენა ან მოთხოვნის დაზუსტება. მოსარჩელეს განემარტა 8-.-7.1-.- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების შესახებ. 2-1- წლის 0-ის №892-1-17-09 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-1- წლის 0-ის №882-1-0-4-1- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და 2-1- წლის 0-ის №892-1-17-09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-ის №2- გადაწყვეტილებით მ-ის ქ-ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე 8-.-7.1-.- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-ის №2- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი იმ საფუძველით, რომ 2-1- წლის 2-ის №892-1-17-0- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს დაევალა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა ან/და განცხადების (თანხმობის) წარდგენა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციისა და სააგენტოს მიერ გამოთხოვილი ინფორმაციის საფუძველზე №892-1-17-0- სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები არ არსებობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი II, ს. ფ. 41-42);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 0-ის №892-1-17-03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 44);
- 2-1- წლის 2-ის №892-1-17-0- გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 53);

- 2-1- წლის 0-----ს №892-1-17----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი II, ს. ფ. 55);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 14-15);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 16-2-);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძველით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები.

4.1.2. მოცემულ საქმეზე მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული აქვს არასრულყოფილად, არ გამოიკვლია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ინფორმაცია, ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ მოიწვია დაინტერესებული პირები, რის გამოც არ მიეცა მოსაზრების გამოთქმის შესაძლებლობა, არ გამოკითხა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები სრულყოფილად.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1--ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა მიერ სრულყოფილად არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას **ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია სრულყოფილად, გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი;** ამასთან, მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1-წლის 2----- №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის და 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულება და საკუთრების უფლების №1--/2-1- მოწმობა წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი

საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2-10 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-1- მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-1- წლის 0-----ის №882-1---0-4-1- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2----- №2----- გადაწყვეტილებით მ----- ქ-----ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე 8--7.1-.- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2-1-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

ამავე კოდექსის 1---ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებიდან

გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ: ა) არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან განჩინება იმავე დავის საგანზე, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის, ან მხარეთა მორიგების დამტკიცების შესახებ; ბ) სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით; გ) არსებობს ამ ორგანოს ან ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება იმავე საკითხზე; დ) ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება იმავე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით; ე); ვ) ადმინისტრაციული საჩივარი შეტანილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; ზმ გასულია ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა;

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა ზ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძვლით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მეხუთე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები, შეემოწმებინა რეგისტრაციის კანონიერება.

აღნიშნულს სასამართლო ადგენს და მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2-1- წლის 2-----ის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლომ საგულისხმოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას,

იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და იძლევა დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1---ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტებასთან მიმართებაში აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განხორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ ვერ გამორიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. ამასთან, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ 2-15 წლის 14 ივლისის №ბს 40--403 (2კ-14) გადაწყვეტილებით, **დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა და** დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს მიანიჭა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. შესაბამისად

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვქონდეს **ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა** შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) **დაინტერესებული პირის საჩივარი** უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამომცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამომცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2----- №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოიწვია დაინტერესებული პირები, არ იმსჯელა რეგისტრაციის კანონიერებაზე, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, ერთობლიობაში არ შეამოწმა და შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1-2-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებასა ან განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანამდე მისცეს ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს აღნიშნულ საკითხზე საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2----- №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს, საერთოდ არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, საჩივრის ავტორს არ მისცემია საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა; ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და შეფასება მისცეს იმ გარემოებას, რომ ეხტიბარ გუსეინოვას საკუთრების რეგისტრაციისას ხომ არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით გათვალისწინებული რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, კერძოდ კი დასახელებული ნორმის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია

სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

7.2 რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-1- მუხლის პირველი პუნქტი კი განსაზღვრავს, თუ რა ექვემდებარება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას. აღნიშნულის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ამასთან, მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) 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; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს

(არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2-1- წლის 0-----ს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მ----- ქ-----ემ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გ-----. განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლები, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიეთითა 882-1---12-1 განაცხადზე. მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ დაინტერესებულ პირს 2-1- წლის 2-----ის №892-1-17-----0- გადაწყვეტილებით განემარტა, რომ წარდგენილ სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული კოდი 8--7.1-.3-- მონაცემთა ბაზაში არ ფიქსირდება, შესაბამისად შეუძლებელია მასზე რეგისტრაციის განხორციელება, ამასთან მოძიებული დოკუმენტაციით არ დასტურდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. შესაბამისად შეუძლებელია მასზე რეგისტრაციის განხორციელება, ამასთან მოძიებული დოკუმენტაციით არ დასტურდება უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტის წარდგენა, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დოკუმენტაციის გადაგზავნის თაობაზე განცხადების წარდგენა ან მოთხოვნის დაზუსტება. მოსარჩელეს განემარტა 8--7.1-.--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების შესახებ. 2-1- წლის 0-----ს №892-1-17-----09 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების სადუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა, რის გამოც სასამართლო იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებასთან მიმართებაში და განმარტავს, რომ **ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია სრულყოფილად, გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა**

გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი; ამასთან, მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1-წლის 2-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7.3 სასამართლო გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულების და 2-1- წლის 2-----ის №1--/2-1- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2-1- წლის 0- თ-----ს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ზ----- დ-----მა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის მდებარე გარდაბანი, სოფელი გ----- უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. იმ გარემოების გამო, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე

საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია 2-1- წლის 2-----ის №9---- მიმართვით გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგების თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულებით, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- -ის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთი 1500 კვ.მ) მოქალაქე ზ----- დ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე „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 ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2-1- წლის 2-----ს გაიცა №1--/2-1- საკუთრების მოწმობა, რომლის თანახმადაც, ზ-----ი დ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით - 1500 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი, აშენებული, განაშენიანების ფართი 88 კვ.მ.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- სხდომის №1- ოქმის შინაარსით დგინდება, რომ მართალია კომისიის წევრების მიერ ადგილზე დათვალიერებული იქნა საკუთრების უფლებასაღიარებელი უძრავი ნივთი, თუმცა კომისიის თავმჯდომარის აზრით მიწის ნაკვეთს ფლობის ფაქტი არ ეტყობა. რასაც დაეთამხნენ კომისიის სხვა წევრებიც.

სასამართლო განმარტავს, რომ კომისიაში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს საჭირო დოკუმენტაცია დაინტერესებული პირი კი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ

თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სადავო უძრავ ქონებაზე, რეგისტრაციის მოთხოვნით მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა გაცილებით ადრე ვიდრე მესამე პირ ზ-----მა, მისი რეგისტრაცია ხელს უშლის მოსარჩელის რეგისტრაციას ზედდების გამო. გარდა ამისა მოსარჩელის სარეგისტრაციო მოწმობით დგინდება სადავო ქონების ყვითელი ფენების არსებობა. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მესამე პირის გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-1- წლის 1----- №1-/6-1/2-1- განკარგულების და 2-1- წლის 2-----ის №1--/2-1- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მოტივით უფლებამოსილ ორგანოს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა და წარადგინოს მოთხოვნის დასადასტურებლად სათანადო დოკუმენტაცია. იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2-0- წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით. ასევე დაინტერესებული პირის მხრიდან დადასტურებული უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების

ფაქტი ამ კანონის ამოქმედებამდე. გარდა აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. **რაც მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით ვერ დასტურდება.**

2--- წლის 2- დეკემბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოწმე ნუგზარ ალელიშვილის განმარტებით სადაო მიწის ნაკვეთი მიტოვებულია, არავინ არ ამუშავებს, ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ძველი შენობა ნაგებობა, რომელიც ემსახურებოდა აეროპორტს თვითმვფრინავის მიმართულების განსაზღვრაში, ხოლო როგორც ზემოთ აღინიშნა კომისიის თავმჯდომარე და ზოგიერთი წევრი მიუთითებდა მიწის ნაკვეთის ფლობის კვალის არარსებობის შესახებ. შესაბამისად გაურკვეველია თუ რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მიიღო კომისიამ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უნდა გამოიკვლევიოს თუ ვის მფლობელობაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის კუთვნილების ფაქტი, თუ ვის ბალანსზე ირიცხება იგი, მოწმის განმარტებიდან გამომდინარე, ხომ არ წარმოადგენს იგი სახელმწიფოს ქონებას. გარდა ამისა საჯარო რეესტრიდან ინფორმაციის გამოთხოვნით დაადგინოს ყვითელი ფენის არსებობა და ასეთის შემთხვევაში განსაზღვროს კუთვნილების ფაქტი. ადმინისტრაციული წარმოებისას მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული პირი, მათ შორის მოსარჩელე, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და მესამე პირი.

რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემისასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-10, მე-11, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა:

1.მ----- ქ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2----- №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება**, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №1-/6----- განკარგულება და №1--/2-1- საკუთრების უფლების მოწმობა და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი;

მოსარჩელის მოთხოვნა **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-1- წლის 2-----ს №2-----** ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი