

საქმე № 140310017001775418

საქმე № 3/16-17



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 იანვარი, 2018 წელი

ქ. გორი

### შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო შავდათუაშვილი

**მოსარჩელე:** ნ----- პ-----ი

**წარმომადგენელი:** ხ---- ქ-----

**მოპასუხე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

**წარმომადგენელი:** დ----- ა-----

**მესამე პირები:** მ----- პ-----ი, გ--- პ-----ე

**წარმომადგენელი:** ნ----- ჯ-----

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1.** კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის ლ----- პ-----ის საკუთრებაში № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 თებერვლის № 882015065955-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

**1.2.** კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 2011 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების ლ----- პ-----ის საკუთრებაში № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის № 882015113270-05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

**1.3.** ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის № 304556 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

**1.4.** ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ივნისის № 157483 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, № 6--0--3--2-- და № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში, თავის სახელზე უკანონოდ აქვს აღრიცხული ლ----- პ-----ეს (პირ. № 2-----), კერძოდ, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს ნ----- პ-----ისა (პირ. № 0-----) და მისი ძმის - მ----- პ-----ის (პირ. № 0-----) მამა-პაპეულ მიწის ნაკვეთებს, რაც მიწის რეფორმის დროს საკუთრებაში გადაეცა ნ----- პ-----ს, როგორც ცალკე კომლს. მისი ძმა - მ----- პ-----ი, მოსარჩელისგან მალულად, გაურიგდა ლ----- პ-----ის შვილს - გ--- პ-----ეს (პირ. № 0-----), მიყიდა მამა-პაპეული მიწის ნაკვეთები, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, და მიიღო თანხა, რის გამოც ძმა დაინტერესებულია, რომ ეს ნაკვეთები რეგისტრირებული დარჩეს ლ----- პ-----ის სახელზე. პ-----ებს სადავო ადგილზე არასოდეს გააჩნდათ საკუთრება და იქ ყოველთვის იყო პ-----ების კუთვნილი მამა-პაპეული მიწის ნაკვეთები.

## **2. მოპასუხისა და მესამე პირთა პოზიცია**

მოპასუხემ და მესამე პირებმა სარჩელი არ სცნეს, მიუთითეს, რომ ლ----- პ-----ზე (უფლებამონაცვლე გ--- პ-----ე) რეგისტრაცია მოხდა კანონის სრული დაცვით; საჯარო რეესტრის სამსახურს რეგისტრაციის დროს არ ჰქონდა უფლება, ლ----- პ-----ისათვის უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე; მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ მონაცემები რეესტრის სამსახურში წარდგენილი იქნა თვით ლ----- პ-----ის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მეშვეობით.

მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს, სადავო ნაკვეთები მემკვიდრეობით მიღებულია, თუ მის პირად საკუთრებას წარმოადგენს; მას მემკვიდრეობით მიღებული ნაკვეთები უკვე რეგისტრირებული აქვს, საიდანაც ნაწილი მისმა ოჯახმა გაასხვისა კიდევ. მიწის ნაკვეთების განაწილების სია, სადაც აღნიშნულია, რომ ნ----- პ-----მა მიწის რეფორმის პერიოდში საკუთრებაში მიიღო მიწის ნაკვეთები, არის დაუმოწმებელი, სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი კი მას

არ გააჩნია (რაც გააჩნდა, იმით საკუთრება სრულად აქვს რეგისტრირებული).

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

#### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** ნ----- (ნ----) პ-----ის სახელზე 2013 წლის 23 აპრილიდან № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით ირიცხება კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 2501 მ² სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ფართი, რასაც საფუძვლად დაედო კასპის არქივის 2013 წლის 18 აპრილის № AA2013011798-03 საარქივო ცნობა;

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 73)

**3.2.2.** მითითებული საარქივო ცნობის მიხედვით, სოფელ ქ-----ის საკომლო წიგნის 1996-2006 წლების ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება ნ----- პ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართი, საცხოვრებელი სახლი მითითებული არაა.

მტკიცებულება: საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ. 71)

**3.2.3.** ნ----- და მ----- პ-----ების სახელზე 2015 წლის 2 თებერვლიდან № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით (1/2 - 1/2 წილი) ირიცხება კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 1638 მ² სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ფართი, ხოლო 2015 წლის 5 თებერვლიდან № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით - 801 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ფართი, 295,06 მ² საცხოვრებელი და 11,20 მ² დამხმარე ფართები (ასევე 1/2 - 1/2 წილი).

ამ რეგისტრაციებს საფუძვლად დაედო ნ----- და მ----- პ-----ების სახელზე გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობები და კასპის არქივის 2013 წლის 27 მარტის № AA2013010428-03 საარქივო ცნობა.

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 66, 69)

**3.2.4.** სამკვიდრო მოწმობების მიხედვით, ნ----- და მ----- პ-----ებმა (და-ძმა) მიიღეს დედის - მ----- ო-----ის (პ-----ის) დანაშთი სამკვიდრო, ხოლო კასპის არქივის 2013 წლის 27 მარტის № AA2013010428-03 საარქივო ცნობის მიხედვით, 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებში ლ---- პ-----ის (გარდაიცვალა) კომლის წევრია მ----- პ-----ი (ცოლი); კომლს პირად

საკუთრებაში ერიცხება 180 მ<sup>2</sup> საცხოვრებელი სახლი და 1,25 ჰა მიწის ფართობი.

მტკიცებულება: სამკვიდრო მოწმობა, საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ.27-30, 68)

**3.2.5.** იგივე შინაარსია ასახული კასპის არქივის 2013 წლის 28 ნოემბრის № 39/12976 საარქივო ცნობაში, სადაც, გარდა ამისა, ასევე მითითებულია, რომ ნ---  
-- პ-----ი 1986-1995 წლებში ცალკე კომლად გამოეყო ლ--- და მ----- პ-----  
---ების კომლს.

მტკიცებულება: საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ.18-20), გაყრილობის განაჩენი

**3.2.6.** მ----- ო-----ის (ნ----- და მ----- პ-----ების მამკვიდრებელი) მიერ სიცოცხლეში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისებული იქნა სოფელ ქ-----ში მდებარე 1 ჰა (10 000 მ<sup>2</sup>) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გ----- და თ----- მ-----ებზე, რაც 2006 წლის 14 მარტს აღირიცხა მათ სახელზე ნ--0--3--2-- საკადასტრო კოდით.

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ.75), 2013 წლის 4 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

**3.2.7.** სოფელ ქ-----ის საკომლო წიგნის 1986-1995 წლების ჩანაწერების მიხედვით კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ი; კომლის წევრები არიან მ----- კ-----ს ასული პ-----ი (ცოლი), ნ----- ლ-----ის ასული პ-----ი (ქალიშვილი, გამოეყო ცალკე კომლად), ზ----- ლ-----ის ძე პ-----ი (ვაჟიშვილი, ამოეწერა); კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1986-1990 წლების ჩანაწერებით 0,35 ჰა მიწის ფართობი;

სოფელ ქ-----ის საკრებულოს 1998 წლის საკარმიდამო მიწების აზომვის აქტების წიგნში ლ--- ნ---ს ძე პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: სახლთან - 0,076, ლ-----ის გაღმა - 0,03, 0244, 0,072, 0,124 - სულ 0,546 (ჩანაწერები გაკეთებულია ფანქრით).

მტკიცებულება: კასპის არქივის 2015 წლის 12 მარტის № AA2015016162-03 საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ. 21-22), კასპის არქივის 2017 წლის 19 დეკემბრის № 39/201472 მომართვა.

**3.2.8.** 1992-1994 წლებით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: ზონარგაყრილი წიგნით - 035, ფაქტობრივად ფლობს - 0,35, ახლად გასაცემი - 0,40, სულ - 0,75, ხოლო 1993 წლის მიწების პრივატიზების აღრიცხვის ჟურნალით ლ--- პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: ფაქტობრივად - 0,35, მიიღო ვენახი - 0,10, სულ - 0,45 (აკლია 30 მეასედი).

მტკიცებულება: კასპის არქივის 2015 წლის 12 მარტის № AA2015016162-03 საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ. 21-22).

**3.2.9.** სოფელ ქ-----ის საკრებულოში შემავალი სოფლების მოსახლეობის მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით (სია დათარიღებული არ არის) ნ----- ლ-----ის ასულ პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,75 მიწის ფართობი;

მტკიცებულება: კასპის არქივის 2015 წლის 12 მარტის № AA2015016185-03 საარქივო ცნობა.

**3.2.10.** სოფელ ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, კომლის უფროსია ო----- მ-----ის ძე პ-----ე (გარდაიცვალა); კომლის წევრები არიან ლ----- ო-----ის ასული პ-----ე (ცოლი), ზ----- ო-----ის ძე პ-----ე (ვაჟიშვილი, გამოეყო), გ--- ო-----ის ძე პ-----ე (ვაჟიშვილი, გამოეყო), მ----- ო-----ის ასული პ-----ე (ქალიშვილი, გამოეყო), მ----- ო-----ის ძე პ-----ე (ვაჟიშვილი, გამოეყო).

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 80 მ<sup>2</sup> საცხოვრებელი სახლი და 1986-1987 წლების ჩანაწერებით - 0,37 ჰა, 1998-1990 წლების ჩანაწერებით - 0,31 ჰა მიწის ფართობი;

სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება ლ----- ო-----ის ასული პ-----ე; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 20 მ<sup>2</sup> საცხოვრებელი სახლი და 1995-1999 წლების ჩანაწერებით - 1,25 ჰა, 2000 წლის ჩანაწერით - 1,24 ჰა მიწის ფართობი, ხოლო 1992-1994 წლების მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ო----- მ-----ის ძე პ-----ეს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1,25 მიწის ფართობი.

მტკიცებულება: კასპის არქივის 2015 წლის 5 თებერვლის № AA2015006169-06 საარქივო ცნობა (ტომი 1, ს. ფ. 23).

**3.2.11.** ამ საარქივო ჩანაწერების საფუძველზე ლ----- პ-----ის სახელზე № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით საკუთრებაში აღირიცხა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი, ხოლო № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით - 2011 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობები: №1 შენობა, საერთო ფართი - 103,04 მ<sup>2</sup>, № 2 შენობა, საერთო ფართი - 60,16 მ<sup>2</sup>, № 3 შენობა, საერთო ფართი - 34,44 მ<sup>2</sup>.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 თებერვლის № 882015065955-03 და

2015 წლის 9 მარტის № 882015113270-05 გადაწყვეტილებები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 59-65; ტომი 2, ს. ფ. 43-45, 125-126).

**3.2.12.** ნ----- პ-----ს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 თებერვლის № 882015065955-03 და 2015 წლის 9 მარტის № 882015113270-05 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვაზე საჯარო ეროვნული სააგენტოს მიერ უარი ეთქვა.

მტკიცებულება: საჯარო ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის № 304556 და 2015 წლის 26 ივნისის № 157483 გადაწყვეტილებები.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რამდენადაც დადგენილია, რომ მოსარჩელე და მესამე პირი - გ--- პ-----ე, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე (საკომლო წიგნის ჩანაწერები) პრეტენზიას აცხადებენ ერთი და იგივე უძრავ ქონებაზე, და შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები და ამის შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

#### **5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

#### **6. სამართლებრივი შეფასება**

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია

სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს - გ--- პ-----ეს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - საკომლო წიგნის ჩანაწერებისა და მიწის ნაკვეთების განაწილების სიის მიხედვით გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, თუმცა ამ დოკუმენტაციით უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები არ დგინდება.

სარჩელის მიხედვით, № 6--0--3--2-- და № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში, თავის სახელზე უკანონოდ აქვს აღრიცხული ლ----- პ-----ეს (უფლებამონაცვლე გ--- პ-----ე), კერძოდ, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს ნ----- პ-----ისა და მისი ძმის - მ----- პ-----ის მამა-პაპეულ მიწის ნაკვეთებს, რაც მიწის რეფორმის დროს საკუთრებაში გადაეცა ნ----- პ-----ს, როგორც ცალკე კომლს.

საქმეზე გ--- პ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის ი---- ს-----ის ჩვენების მიხედვით (გ--- პ-----ისა და მ----- პ-----ის მეზობელი), სადავო ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები ეკუთვნით პ-----ებს, სადაც ადრე განთავსებული ჰქონდათ წისქვილი; პ-----ების ნაკვეთები მდებარეობს მოშორებით, სადაც მასაც გააჩნია ნაკვეთი; ერთ-ერთ სადავო შენობაში განთავსებულია საღორე, რაც ააშენა ზ----- პ-----მა გ--- პ-----ესთან შეთანხმებით და მშენებლობაში ეხმარებოდა თვითონაც (მოწმე); იქ არსებული სხვა შენობების მესაკუთრე მისთვის უცნობია; ნ----- პ-----ის კუთვნილი ნაკვეთი სადავო ნაკვეთებიდან 5-10 მეტრის მოშორებითაა განთავსებული.

ნ----- პ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის ზ----- ა-----ის ჩვენების მიხედვით (გ--- პ-----ის მეზობელი, ნ----- და მ----- პ-----ების ნათესავი - ბიძაშვილ-მამიდაშვილები), სადავო ნაკვეთები ეკუთვნოდა მის პაპას - ნ--- პ-----ს, სადაც მოჰყავდა პაპას მოსავალი და ბავშვობაში იქ დაჰყავდა თვითონაც (ზ----- ა-----ი); ნ---ს შემდეგ იმ ქონებას დაეუფლა ლ----- პ-----ი (ნ-----ისა და მ-----ის მამა), რომელმაც ქვებისაგან გაასუფთავა ნაკვეთი, გააშენა ვენახი; ნათესავები ხშირად სტუმრობდნენ იმ ადგილს, ეწყობოდა სუფრა; ნაკვეთებში პ-----ების ოჯახს აშენებული ჰქონდათ შენობა, რაც შემდგომში გადასცეს ზ----- ა-----ს და თ----- ა-----ეს; მათ შენობა გადააკეთეს საღორედ, აფუნქციონირებდნენ ფერმას, რაშიც ეხმარებოდა გ--- პ-----ის ძმა, პროფესიით ვეტერინარი; ამ საკითხზე თანახმა იყო მ----- პ-----იც; გ--- პ-----ემ ზ----- ა-----ს მიმართა პრეტენზიით,

რომ აწუხებდა სუნი და სთხოვდა საღორის სხვაგან გადატანას; გ--- პ-----ე აგულიანებდა სხვა თანასოფლელებსაც (ხ-----ეს), რომ ეჩივლათ ზ----- ა----- ისათვის. შემდგომში იმ მიწის ნაკვეთზე მოყავდა მოსავალი; ამ ყველაფერს ხედავდა გ--- პ-----ე, თუმცა პრეტენზია ამ საკითხზე არასდროს გამოუთქვამს; ლ--- პ-----მა იმ ადგილზე ააშენა ნაგებობა და გარკვეული ოდენობის მიწის ნაკვეთთან ერთად გაყიდა (რადგან სხვაგვარად მიწას ვერ გაყიდდა), რათა მ----- პ-----ისთვის ეყიდა ავტომანქანა „ჟიგული 06“; ეს შენობა იყო პირველი, ამის შემდეგ ზ----- ა-----მა და თ----- ა-----ემ ააშენეს სხვა შენობებიც; ლ--- პ-----ის გარდაცვალების შემდეგ სადავო ნაკვეთებს განაგებდა ზ----- ა-----ი, ხოლო მ-----ს უხდიდა გარკვეულ თანხას; 2010 წლის შემდეგ ფერმა აღარ ფუნქციონირებდა, გ--- პ-----ემ გამოთქვა ამ მიწის ნაკვეთების ყიდვის სურვილი, თუმცა მას განუმარტა, რომ იქ განთავსებული იყო ზ----- ა-----ის კუთვნილი ქონება; გ--- პ-----ის სახლი სადავო ნაკვეთთან ახლოსაა, თუმცა მომიჯნავე არაა; პ-----ეებს ნაკვეთები სხვა ადგილზე აქვთ; წისქვილიც ასევე სხვა ადგილზეა.

ნ----- პ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის თ----- ა-----ის ჩვენების მიხედვით (ორივე მხარის თანასოფელი), მას და ზ----- ა-----ს სადავო ნაკვეთები ნაქირავები ქონდათ მ----- (ზ-----) პ-----ისაგან, სადაც მათ ააშენეს შენობები საღორისთვის და გაარემონტეს; მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში გ--- პ-----ე მათთან არ გამოჩენილა; მან გადმოცემით იცის, რომ ეს მიწები პ-----ების საკუთრებაა;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციით, ლ----- პ-----ის საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციით აღირიცხა მიწის ის ნაკვეთები, რომელზეც უტყუარად და სრულყოფილად გასარკვევი მოსარჩელისა და მესამე პირთა (ან სხვა პირთა) საკუთრების უფლება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, ნ----- პ-----ის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს

კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თვით ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია სადავო მიწის ადგილმდებარეობის საკითხი, მტკიცების ტვირთის მხოლოდ მოსარჩელეზე გადატანა უმართებულოა, მით უფრო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 14 დეკემბრის განჩინების თანახმად (რომლითაც საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა გორის რაიონულ სასამართლოს), ის გარემოება, ლ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონება რეალურად მოიცავს თუ არა ნ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას, წარმოადგენს სარჩელის საფუძვლიანობის წინაპირობას, რომელიც გამოკვლეული და დადგენილი უნდა იქნეს სარჩელის არსებითი განხილვის საფუძველზე, რა დროსაც შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე გამოკვლეული უნდა იქნეს მოსარჩელის მიერ მითითებული ის გარემოება, რომ ლ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ სადავო ფართზე არსებული შენობა-ნაგებობები არის სამკვიდრო ქონება.

სასამართლო სხდომაზე, მიუხედავად მიღებული ზომებისა, ამ საკითხის გარკვევა ვერ მოხერხდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურს ლ----- პ-----ის სახელზე უძრავი ქონების

საკუთრებაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე სხვა პირის უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიკურს არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები (თუნდაც ის, რომ საკომლო წიგნში მითითებული მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებზე ლ----- პ-----ეს საკუთრების უფლება გააჩნდა კონკრეტულად იმ ადგილას), და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

ლ----- პ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა მითითებული არაა, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა მათი საკუთრების ადგილმდებარეობა და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით;

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

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამავე დროს, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლებლად მიაჩნია, დავის არსებითად და საბოლოოდ გადაწყვეტა, და საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა-შეჯერების გარეშე, სადავო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების მოსარჩელის ან მესამე პირებისათვის მიკუთვნება. ამ გარემოებების დადგენა უნდა დაევალოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს; კერძოდ: ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებზე მხარეთა (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება ამ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნული დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების

გათვალისწინებით; ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ განსაზღვრული დებულებებით.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავ კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სახელმწიფო ბაჟის - 100-100 ლარის გადახდის ქვითრები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის IV თავით განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში პროცესის ხარჯების

საკითხი, და შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე პროცესის ხარჯების განაწილებისას ეს ნორმებიც უნდა იქნეს გამოყენებული.

იმავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 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.

მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს მის სასარგებლოდ სრულად უნდა გადახდეს გაწეული ხარჯი, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები**

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ არის.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ნ----- პ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის ლ----- პ-----ის საკუთრებაში № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 თებერვლის № 882015065955-03 გადაწყვეტილება;

1.2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 2011 მ<sup>2</sup> სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების ლ----- პ-----ის საკუთრებაში № 6--0--3--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის № 882015113270-05 გადაწყვეტილება;

1.3. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის № 304556

გადაწყვეტილება;

1.4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ივნისის № 157483 გადაწყვეტილება;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, ლ----- პ-----ის (უფლებამონაცვლე გ--- პ-----ე) მიერ წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ სადავო უძრავ ქონებებზე ნ----- პ-----ისა და გ--- პ-----ის (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონების კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს ნ----- პ-----ის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების ანგარიშში გადასახდელად დაეკისროს 200 (ორასი) ლარი.

4. ნ----- პ-----ის მიერ 2015 წლის 27 მაისსა და 2016 წლის 22 იანვარს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100-100 (ას-ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7<sup>ა</sup>) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი