



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

09.09.2018 წელი  
ოზურგეთი

ქ.

**ოზურგეთის რაიონული სასამართლო**  
**მოსამართლე** გიორგი ზვიადაძე  
**სხდომის მდივანი** მამუკა ჩავლეშვილი

**მოსარჩელე:** ე-----ო ს-----  
**წარმომადგენელი:** ა-----იძე

**მოპასუხე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისი  
**წარმომადგენელი:** გ-----აძე

**მოპასუხე:** მ-----აძე  
**წარმომადგენელი:** მ-----იძე, თ-----აძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

## აღწერილობითი ნაწილი

### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება N882017460000-03 უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო კოდით 26.26.38.111. ზედდების ნაწილში.

**1.2.** დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განახორციელოს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე 1086 კვ.მ

ოდენობით.

## **2. მოპასუხეების პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

## **3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.** მოსარჩელე მხარის განმარტებით 2017 წლის 01 ივნისს მიწის ნაკვეთის სრული სახით რეგისტრაციის მიზნით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. მოპასუხის მიერ არ განხორციელდა მიწის ფართის რეგისტრაცია, ვინაიდან აღმოჩნდა გადაფარვა მ-----ადის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

## **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**4.1.** 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 სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლი; საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე, მე-2, 23-ე, მე-3, 23-ე, მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-ე, 60<sup>1</sup>-ე და 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და 33-ე მუხლი.

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

**6.2.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული

ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

**6.3.** საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

**6.4.** საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **21-ე** მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

**6.5.** საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-2** მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო

მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

**6.6.** ამავე მუხლის "ი" პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის **მე-11** მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება;“

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე პრიმი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.“

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32ე ან 34ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.“

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ გამყოფი ღობე მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულია მ-----ადის საკუთრებაში. კერძოდ ექსპერტიზის დასკვნის მეორე პუნქტში მითითებულია (მოსარჩელის მიერ დასმულ კითხვაზე): ღობის ფაქტიური მდგომარეობა და მ-----ადის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში N26.26.38.111 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ფართი ზედდება და ზედდების ფართი შეადგენს 108.96 კვ.მ-ს. ღობის ფაქტიური განლაგების გათვალისწინებით განსხვავებულია ასევე ნაკვეთის ფაქტიური კონფიგურაცია.

დასკვნის მესამე პუნქტში მითითებულია, რომ მ-----ადის და თ-----ის უძრავ ქონებებს შორის არის 85 კვ.მ თავისუფალი დაურეგისტრირებული ფართი.

მოპასუხის მიერ დასმულ შეკითხვაზე ექსპერტიზის დასკვნის მესამე პუნქტში მითითებულია მ-----ადის სახელზე სქემატურ ნახაზზე არსებულ გვერდის ზომის შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის კუთხეების გარდატეხის ზომებთან და მასტაბთან მიმართებაში შეუსაბამოა. აქედან გამომდინარე მ-----ადის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა არ არის შესაძლებელი.

აღნიშულიდან გამომდინარე საქმეზე უნდა ჩატარდეს განმეორებითი ადმინისტრაციული სამართალწარმოება. გადაფარვის ნაწილში მ-----ადის საკუთრების უფლება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. უნდა გაეცეს პასუხი

კითხვას, რატომ მოხდა ღობე მ-----ადის საკუთრებაში, რამ გამოიწვია სამართლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობის ცვლილება, კერძოდ რატომ მოხდა ღობე მოპასუხის საკუთრებაში და რატომ უნდა მოხდეს სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა და ახალი ღობის აღმართვა. არსებული დოკუმენტაციის რაიმე სახის სამართლებრივი ცვლილება, რასაც უნდა მოჰყოლოდა სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა განხორციელებული არ არის. შესაბამისად უნდა შედარდეს სარეგისტრაციო წარმოების მასალები როგორც მოსარჩელის ასევე მოპასუხის მხრიდან წარდგენილი, ასევე ექსპერტიზის დასკვნა და ასევე ფაქტობრივი სასაზღვრო მიჯნის მდებარეობა. მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ უნდა განხორციელდეს სადაო ნაკვეთის განმეორებითი რეგისტრაცია არსებული დოკუმენტაციის (მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნის) და ფაქტობრივი მდგომარეობის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

**7.1.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **53.1 მუხლით**, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით,

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

**1.** სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

**1.1.** ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ივნისის N882017460000-03 უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო კოდით

26.26.38.111. ზედდების ნაწილში.

**1.2.** დაევალოს საჯარო რეესტრის ერონული სააგენტოს განახორციელოს ახალი სარეგისტრაციო წარმოება სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შესწავლის საფუძველზე და გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტი.

**2.** სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხე მაგული სადრაძეს.

ექსპერტიზის ხარჯები დაეკისროს მხარეებს თანაბარწილად. (მოსარჩელეს დაეკისროს მოპასუხის სასარგებლოდ ექსპერტიზის თანხის ორმოცდაათი პროცენტი)

**3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა № 32) ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქუჩა № 14) მხარეთათვის, დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან, 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე**

**გიორგი ზვიადაძე**