



## **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

02 ოქტომბერი, 2018 წელი  
ახალქალაქი

ქ.

### **შესავალი ნაწილი**

**ახალქალაქის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე მა----- ენ-----ე**

**სხდომის მდივანი და---- მე-----ე**

**მოსარჩელე:** მა---- გო-----ი

**წარმომადგენელი:** ნო----- გვ-----ე, სმ---- ხო-----ი

**მოპასუხეები:** 1) სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი, წარმომადგენელი ივ--  
- ათ-----ი

2) ნი-----ის მუნიციპალიტეტის მერია (არ გამოცხადდა)

**მესამე პირები:** გუ----- ბდ-----ი, არ-----ი ბდ-----ი, ელ--ა ბდ-----ი, და---- ბდ-----ი

**წარმომადგენელი:** დო---- აბ-----ა

**თარჯიმანი:** გა----- გა-----ი

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

**განხილვის ფორმა:** ღია სასამართლო სხდომაზე

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი, ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების #0---- ოქმი;

**1.2.** ბათილად იქნას ცნობილი, ქ.ნი-----აში, ყა---ის ქუჩაზე 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- მიმართვა;

**1.3.** ბათილად იქნას ცნობილი, გუ----- ბდ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით # 65.12.31.4-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილება;

მოსარჩელე თავის სასარჩელო მოთხოვნებს აფუძნებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოსარჩელე მა---- გო-----ს 1999 წლის 1- ივნისს ნი-----ის გამგეობამ ქ.ნი-----აში, ყა---ის ქუჩაზე საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად გამოუყო 0,12 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. 2010 წელს მა--- - გო-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაზედაც მას უარი ეთქვა შემდეგ გარემოებათა გამო: 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთზე მა---- გო-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოქცეული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კონკრეტულად კი 200 კვ.მ. იჭრებოდა ტი----- ბდ-----ის საკუთრებაში ა-- ებულ მიწის ნაკვეთში საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0--. ტი----- ბდ-----ის სახელზე კი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში მოხდა ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ტი----- ბდ-----ს შორის 20-- წლის 2- ივ---სს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მა---- გო-----მა სარჩელი აღძრა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ტი----- ბდ-----ს შორის 20-- წლის 2- ივ---სს დადებული მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად ტი----- ბდ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის სამსახურში ა-- ებული რეგისტრაციის უფლებაც. 200 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6-- აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში. ნაკვეთი, რომელიც მანამდე საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0-- აღრიცხული იყო ტი----- ბდ-----ის სახელზე, ამ დროისათვის კი ის საკუთრების უფლებით უკვე აღრიცხული იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6--. 20-- წლის 18 აპრილს საჯარო რეესტრში 426 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა

ტი---- ბდ----ის ძმამ გუ---- ბდ----მა, სარეგისტრაციო განცხადების # 8820--303688. საჯარო რეესტრის სამსახურმა თავისი 20-- წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 65.12.31.4--. საკუთრების უფლებით აღრიცხა გუ---- ბდ----ის სახელზე.

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს, 2018 წლის 04 ივლისის საოქმო განჩინების საფუძველზე, საქმეში სავალდებულო წესით მესამე პირებად ჩაბმულნი იქნენ სადავო ქონების თანამესაკუთრები არ----ი ბდ----ი, ელ--ა ბდ----ი და და---- ბდ----ი.

## **2. მოპასუხე ნი-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის პოზიცია:**

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 20-- წლის 2- აგვისტოს #0----- ოქმი და ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს #3----- მიმართვა გაცემულია კანონის საფუძველზე. ამავდროულად მოპასუხის წარმომადგენელი შესაგებელში განმარტავს, რომ ნი-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას აღნიშნულ საქმეში იურიდიული ინტერესი არა აქვს და სასამართლოს მიწერ გამოტანილ ნებისმიერ გადაწყვეტილებას დაეთანხმება.

## **3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის პოზიცია.**

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი სარჩელს არ ცნობს. მისი განმარტებით მათ მიერ ყველა ფაქტობრივი გარემოება სათანადოდ იქნა გამოკვლეული და რეგისტრაციის შესახებ აქტი კანონის შესაბამისად იქნა მიღებული. სამჯერ მიმართეს გამგეობას, გამგეობის მიერაც სრულად იქნა შესწავლ—ლი აღნიშნული საკითხი და ამის შემდეგ გაიცა დადებითი დასკვნა. საჯარო რეესტრს გამგეობის აქტების იდენტიფიკაციაში ეჭვი არ შეუტანია. რეგისტრაციის თაობაზე მათი გადაწყვეტილების საფუძველი იყო გამგეობის დოკუმენტაცია.

## **4. მესამე პირთა პოზიცია:**

4.1. მესამე პირების წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, ხოლო თავის შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მა---- გო-----ი არის არასათანადო მოსარჩელე, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტი პირდაპირ და უშუალოდ ზიანს არ აყენებს მის კანონიერ უფლებას, გარდა ამისა სასარჩელო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და უკანონო. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, წარმომადგენლის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 20-- წლის 30 სექტემბერს მიღებული #8-----0 გადაწყვეტილება მა---- გო-----ის მიერ გასაჩივრებულია კანონით დადგენილი გასაჩივრების ვადის დარღვევით და ის ხანდაზმულია.

## **5. ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**5.1.1.** მოსარჩელე მა---- გო-----ს 1999 წლის 1- ივნისს ნი-----ის გამგეობამ ქ.ნი-----ში, ყა---ის ქუჩაზე საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად გამოუყო 0,12 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. 2010 წელს მა---- გო-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაზედაც მას უარი ეთქვა შემდეგ გარემოებათა გამო: 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთზე მა---- გო-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოქცეული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კონკრეტულად კი 200 კვ.მ. იჭრებოდა ტი----- ბდ-----ის საკუთრებაში ა--ეზულ მიწის ნაკვეთში საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0--. ტი----- ბდ-----ის სახელზე კი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში მოხდა ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ტი----- ბდ-----ს შორის 20-- წლის 2- ივ---სს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 112-118; 225-2-1);
- ნი-----ის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 1- ივნისის #6 ბრძანების ამონაწერი (ს.ფ. 15);
- 20-- წლის 2- ივ---სის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ.1--20).

**5.1.2.** მა---- გო-----მა სარჩელი აღძრა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ტი----- ბდ-----ს შორის 20-- წლის 2- ივ---სს დადებული მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად ტი----- ბდ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის სამსახურში ა--ეზული რეგისტრაციის უფლებაც. 200 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6-- აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში. ნაკვეთი, რომელიც მანამდე საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0-- აღრიცხული იყო ტი----- ბდ-----ის სახელზე, ამ დროისათვის კი ის საკუთრების უფლებით უკვე აღრიცხული იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6--.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი 112-118; 225-2-1);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 2--22);

- ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 22-29).

**5.1.3.** 20-- წლის 18 აპრილს საჯარო რეესტრში 426 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა ტი----- ბდ-----ის ძმამ გუ----- ბდ-----მა, სარეგისტრაციო განცხადების # 8820--303688. გუ----- ბდ-----ის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ მიწის ნაკვეთში მოქცეულია ის სადავო დანიშნულების მიწა, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ჯერ ტი----- ბდ-----ის სახელზე, შემდეგ კი სახელმწიფოზე. ეს სწორედ ის სადავო მიწის ნაკვეთია, რომლის რეგისტრაციაზეც მა----- გო-----ს ეუბნოდნენ უა---. აღნიშნულ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ დაწყებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი1-14, სხდომის ოქმი 112-118; 225-2-1);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 01 ივ---სის წერილი (ს.ფ. 2-).

**5.1.4.** გუ----- ბდ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოქცეული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დასადგენად საჯარო რეესტრის სამსახურმა 20-- წლის 01 ივ---სის # 256050 წერილით ნი-----ის გამგეობიდან გამოითხოვა შესაბამისი ინფორმაცია, რაზეც ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 26 ივ---სის #3----- წერილით ეცნობა, რომ „მოქალაქე გუ----- ბდ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ასახული მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ.ნი-----ა, ყა---ის ქუჩა, ფართობი 426 კვ.მ. არ არის იდენტური.“ მანამდე კი, ერთი დღით ადრე აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით 20-- წლის 25 ივ---სს თავად გუ----- ბდ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, სადაც აცნობა იმის შესახებ, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილია შეცდომით და მოითხოვა მის განცხადებაზე დაწყებული რეგისტრაციის წარმოების შეწყვეტა.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი1-14, სხდომის ოქმი ს.ფ. 112-118; 225-2-1);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, 20-- წლის 01 ივ---სის #256050 წერილი. (ს.ფ. 2-);
- ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 26 ივ---სის #3-----

წერილი (ს.ფ. 24);

- გუ----- ბდ-----ის 20-- წლის 25 ივ---სის განცხადება (ს.ფ. 25).

**5.1.5.** 20-- წლის 27 ივ---სს, გუ----- ბდ-----მა ხელახლა მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს სადაც წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 553 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მოითხოვა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სამსახურმა ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ორჯერ, 20-- წლის 27 ივ---სს #306012 წერილითა და 20-- წლის 11 სექტემბრის #3732-7 წერილით გამოითხოვა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის თაობაზე ინფორმაცია, ვინაიდან აღნიშნულ საკითხზე ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ურთიერთგამომრიცხავ პასუხებს უგზავნიდა. ორივე წერილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას წერდა იმის შესახებ, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილია ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ორი მიმართვა ერთი და იგივე უძრავ ქონებაზე, იგივე ადგილმდებარეობით, მხოლოდ ფართობში იყო სხვაობა: 20-- წლის 16 ივ---სის #3----- მიმართვით ადგილმდებარეობაზე ფართობი 426 კვ.მ. იდენტური არ არის, ხოლო 20-- წლის 25 აგვისტოს #3----- მიმართვით იგივე ადგილმდებარეობა გაზრდილი ფართობით 553 კვ.მ. იდენტურია.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი ს.ფ. 112-118; 225-2-1);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 27 ივ---სის #306012 წერილი (ს.ფ. 26);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 11 სექტემბრის #3732-7 წერილი (ს.ფ. 27).

**5.1.6.** საკითხის შესწავ---ს მიზნით ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ მოხდა მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება და 20-- წლის 2- აგვისტოს #0--- ოქმის საფუძველზე თითქოსდა დადასტურდა მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, რის თაობაზეც ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 20-- წლის 25 აგვისტოს #3----- და 20-- წლის 2- სექტემბრის #3981/15 წერილებით აცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმის შესახებ, რომ „გუ----- ბდ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე: ქ. ნი-----ა, ყა---ის ქუჩა, ფართობით 425 კვ.მ ნამდვილად იდენტურია. რაც შეეხება წინა 20-- წლის 26 ივ---სის # 3----- წერილს, აზომვითი ნახაზი შეცდომით იყო წარდგენილი და იყო ზედდება“.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (სარჩელი1-14, სხდომის ოქმი ს.ფ. 112-118; 225-2-1);
- მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ, 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი #0----- ოქმი (ს.ფ. 28-29);
- ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, 20-- წლის 25 აგვისტოს #3----- წერილი (ს.ფ. 30);
- ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, 20-- წლის 2- სექტემბრის #3981/15 წერილი (ს.ფ. 31).

### **6. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**6.1.1.** ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ, საჯარო რეესტრში გაგზავნილი წერილების შინაა---ის და მასში მითითებული მიწის ნაკვეთების ფართობებს შორის ურთიერთშეუსაბამობის მიუხედავად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საბოლოოდ მაინც ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- და 20-- წლის 2- სექტემბრის # 3981/15 წერილების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი 553 კვ.მ. ფართით, სადაც ასევე მოქცეულია სადავო 200 კვ.მ. ფართიც, 20-- წლის 30 სექტემბრის #8-----0 გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით აღრიცხა გუ----- ბდ-----ის სახელზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: 65.12.31.4--.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სარჩელი1-14, სხდომის ოქმი ს.ფ. 112-118; 225-2-1);
- ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს #3----- წერილი (ს.ფ. 30);
- ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 2- სექტემბრის 3981/15 წერილი (ს.ფ. 31);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბრის #8-----0 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 32);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 33).

**6.1.2.** მა---- გო-----მა 2015 წლის 18 ნოემბერს განცხადებით მიმართა (განცხადების სარეგისტრაციო ნომერი 8-----) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სადაც წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 0,12 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მოითხოვა მასზე უფლების რეგისტრაცია, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 25 ნოემბერს მიიღო გადაწყვეტილება #8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0--,

რომელიც საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ტი----- ბდ-----ის სახელზე. მა---- გო-----ის 2015 წლის 30 ნოემბრის #8----- განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 1-დეკემბერს #8-----06 გადაწყვეტილებით გააუქმა ტი----- ბდ-----ის უფლების რეგისტრაცია და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6--, ხოლო მა---- გო-----ის #8----- განცხადებაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერებული იქნა, იმ მოტივით, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები უკვე არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6--. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 22 დეკემბრის #8-----07 გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერებული იქნა მა---- გო-----ის 2015 წლის 18 ნოემბრის #8----- განცხადებაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება და მა---- გო-----ს მოსთხოვეს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. მა---- გო-----ის მიერ ადმინისტრაციული გასაჩივრების წესით გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 22 დეკემბრის #8-----07 გადაწყვეტილება, რის დაკმაყოფილებაზეც მას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ივნისის #1----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა. 20-- წლის 30 სექტემბერს სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გუ----- ბდ-----ის სახელზე საკადასტრო კოდით: 65.12.31.4-- მა---- ბდ-----ის მიერ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული სადავო მიწის ნაკვეთი, ტი----- გო-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0--, სახელმწიფოს საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6-- და გუ----- ბდ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 65.12.31.4-- გეოგრაფიულად ერთსა და იმავე ადგილზე მდებარეობს და ერთიმეორის იდენტურია.

### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (სარჩელი 1-14, სხდომის ოქმი ს.ფ. 112-118; 225-2-1);
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 25 ნოემბრის #8-----03 გადაწყვეტილება;
- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 14 ივნისის #1----- გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბერის #8-----0 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 32);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.33).
- 2016 წლის 16 მაისს მომზადებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზი;

- 20-- წლის 26 დეკემბერს მომზადებული ნახაზი 65.12.31.4-- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთთან ზედდების შესახებ;
- ი/მ ალექსანდრე ვახტანგიშვილის მიერ შედგენილი დასკვნა და სადავო მიწის ნაკვეთის თაობაზე შედგენილი სიტუაციური ნახაზები.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **7. შემაჯავებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვ---ანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები და წარმოდგენილი მტკიცებულებები ქმნიან იმის დასკვნის საფუძველს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგება კანონს, დარღვეული მათი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, შესაბამისად ა---ებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

#### **8. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვ---ლა**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5-ე, 53-ე, მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები, 96-ე მუხლის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლებით

#### **9. სამართლებრივი შეფასება**

**9.1.** განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს:

**9.1.1.** ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების #0----- ოქმის ბათილად ცნობა;

**9.1.2.** ქ.ნი-----ში, ყა---ის ქუჩაზე 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- მიმართვის ბათილად ცნობა;

**9.1.3.** გუ----- ბდ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით # 65.12.31.4-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვლევებს. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულ ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არის ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან დაწესებულება, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერი სხვა პირი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს.

**აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და აწესებულების სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლასაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.**

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო აქტები - ნი-ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების #0-ის ოქმი, ქ.ნი-ის ადგილზე 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი ნი-ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3-ის მიმართვა და გუ-ის ბდ-ის სახელზე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით # 65.12.31.4- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20--

**წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილება, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-12-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრების ვადის დინება დაიწყება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პროცესის მონაწილე პირს სასამართლო აქტით განემარტა გასაჩივრების შესაძლებლობა, სასამართლო, სადაც შეიძლება გასაჩივრება, მისი ადგილმდებარეობა, გასაჩივრების ვადა და წესი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის ადგენს თუ როდის შეიძლება აღიძრას სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე, რომლის თანახმადაც

სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვ—დან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში. ამავე კოდექსის 2--ე მუხლის საფუძველზე სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. თუ კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის მიღებიდან ერთი თვის ვადაში.

**განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისათვის ა---ებობს მოსარჩელე მხარის - მა---- გო-----ის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ა---ებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა ა---ებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ ა---ებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

**მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია და სადავო არაა რომ მოსარჩელე მა--- გო-----ს 1999 წლის 1- ივნისს ნი-----ის გამგეობამ ქ.ნი-----ში, ყა---ის ქუჩაზე საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად გამოუყო 0,12 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. 2010 წელს მა--- გო-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაზედაც მას უარი ეთქვა შემდეგ გარემოებათა გამო: 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთზე მა--- გო-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოქცეული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კონკრეტულად კი 200 კვ.მ. იჭრებოდა ტი-----ბდ-----ის საკუთრებაში ა---ებულ მიწის ნაკვეთში საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0--. ტი-----ბდ-----ის სახელზე კი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში მოხდა ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ტი-----ბდ-----ს შორის 20-- წლის 2- ივ--სს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მა--- გო-----მა სარჩელი აღძრა ახალქალაქის რაიონულ სასამართლოში ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ტი-----ბდ-----ს შორის 20-- წლის 2- ივ--სს დადებული მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და შესაბამისად ტი-----ბდ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის სამსახურში ა---ებული რეგისტრაციის უფლებაც. 200 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6-- აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში. ნაკვეთი, რომელიც მანამდე საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით: 65.12.31.0-- აღრიცხული იყო ტი-----ბდ-----ის სახელზე, ამ დროისათვის კი ის საკუთრების უფლებით უკვე აღრიცხული იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში საკადასტრო კოდით: 65.11.10.6--. 20-- წლის 18 აპრილს**

საჯარო რეესტრში 426 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა ტი----- ბდ-----ის ძმამ გუ----- ბდ-----მა, სარეგისტრაციო განცხადების # 8820--303688. გუ----- ბდ-----ის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ მიწის ნაკვეთში მოქცეულია ის სადავო დანიშნულების მიწა, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ჯერ ტი----- ბდ-----ის სახელზე, შემდეგ კი სახელმწიფოზე. ეს სწორედ ის სადავო მიწის ნაკვეთია, რომლის რეგისტრაციაზეც მა---- გო-----ს ეუბნოდნენ უა---. აღნიშნულ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ დაწყებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება. გუ----- ბდ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოქცეული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დასადგენად საჯარო რეესტრის სამსახურმა 20-- წლის 01 ივ--სის # 256050 წერილით ნი-----ის გამგეობიდან გამოითხოვა შესაბამისი ინფორმაცია, რაზეც ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 26 ივ--სის #3----- წერილით ეცნობა, რომ „მოქალაქე გუ----- ბდ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ასახული მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ.ნი-----ა, ყა---ის ქუჩა, ფართობი 426 კვ.მ. არ არის იდენტური.“ მანამდე კი, ერთი დღით ადრე აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით 20-- წლის 25 ივ--სს თავად გუ----- ბდ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, სადაც აცნობა იმის შესახებ, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილია შეცდომით და მოითხოვა მის განცხადებაზე დაწყებული რეგისტრაციის წარმოების შეწყვეტა. 20-- წლის 27 ივ--სს, გუ----- ბდ-----მა ხელახლა მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს სადაც წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 553 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მოითხოვა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სამსახურმა ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან ორჯერ, 20-- წლის 27 ივ--სს #306012 წერილითა და 20-- წლის 11 სექტემბრის #3732-7 წერილით გამოითხოვა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის თაობაზე ინფორმაცია, ვინაიდან აღნიშნულ საკითხზე ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ურთიერთგამომრიცხავ პასუხებს უგზავნიდა. ორივე წერილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას წერდა იმის შესახებ, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილია ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ორი მიმართვა ერთი და იგივე უძრავ ქონებაზე, იგივე ადგილმდებარეობით, მხოლოდ ფართობში იყო სხვაობა: 20-- წლის 16 ივ--სის #3----- მიმართვით ადგილმდებარეობაზე

ფართობი 426 კვ.მ. იდენტური არ არის, ხოლო 20-- წლის 25 აგვისტოს #3---  
 --- მიმართვით იგივე ადგილმდებარეობა გაზრდილი ფართობით 553  
 კვ.მ. იდენტურია. საკითხის შესწავლას მიზნით ნი-----ის  
 მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და  
 ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ მოხდა მიწის ნაკვეთის  
 ადგილზე დათვალიერება და 20-- წლის 2- აგვისტოს #0----- ოქმის  
 საფუძველზე თითქოსდა დადასტურდა მიწის ნაკვეთების  
 იდენტურობა, რის თაობაზეც ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ  
 20-- წლის 25 აგვისტოს #3----- და 20-- წლის 2- სექტემბრის #3981/15  
 წერილებით აცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმის  
 შესახებ, რომ „გუ----- ბდ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია -  
 უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული  
 მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით  
 ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე: ქ. ნი-----ა,  
 ყა---ის ქუჩა, ფართობით 425 კვ.მ ნამდვილად იდენტურია. რაც შეეხება  
 წინა 20-- წლის 26 ივ---სის # 3----- წერილს, აზომვითი ნახაზი შეცდომით  
 იყო წარდგენილი და იყო ზედდება“. ნი-----ის მუნიციპალიტეტის  
 გამგეობის მიერ, საჯარო რეესტრში გაგზავნილი წერილების შინაა---ის  
 და მასში მითითებული მიწის ნაკვეთების ფართობებს შორის  
 ურთიერთშეუსაბამობის მიუხედავად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა  
 სააგენტომ საბოლოოდ მაინც ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის  
 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- და 20-- წლის 2- სექტემბრის # 3981/15  
 წერილების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი 553 კვ.მ. ფართით, სადაც ასევე  
 მოქცეულია სადავო 200 კვ.მ. ფართიც, 20-- წლის 30 სექტემბრის #8-----  
 -0 გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით აღრიცხა გუ----- ბდ-----ის  
 სახელზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: 65.12.31.4--.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე,  
 სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ მა--- გო-----ისათვის  
 უფლებადამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს არა საარქივო ცნობა,  
 რომელზეც საჯარო რეესტრის სამსახური მიუთითებს და დაჟინებით  
 მოითხოვს კორექტირებული ნახაზის წარდგენას სასოფლო-სამეურნეო  
 დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, არამედ ნი-----ის რაიონის გამგეობის  
 1999 წლის 1- ივნისის #6 გადაწყვეტილება, რომლის სინამდვილეც  
 საჯარო რეესტრისა და მესამე პირთა მიერ საეჭვო და სადავო არ  
 გამხდარა. მიუხედავად იმისა, რომ ა---ებობდა სამართლებრივი  
 საფუძველი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მ.გო-----ის სახელზე  
 საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებისა, საჯარო რეესტრი მას  
 მაინც უა--- ეუბნეოდა სხვადასხვა დროს, სხვადასხვა გარემოებებზე  
 მითითებით. საჯარო რეესტრმა არც ერთხელ, მოყოლებული 2010  
 წლიდან 2018 წლამდე, არ მიმართა ნი-----ის მუნიციპალიტეტის  
 გამგეობას იმის გასარკვევად, იყო თუ არა იდენტური მიწის ნაკვეთი ნი-  
 -----ის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 1- ივნისის #6 გადაწყვეტილებით

გამოყოფილი 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთი, მ.გო-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო-აზომვით ნახაზზე მოქცეულ მიწის ნაკვეთისა, მაშინ როდესაც გუ----- ბდ-----ის მიმართ, საჯარო რეესტრმა სამჯერ წერილობით მოითხოვა ნი-----ის გამგეობიდან ინფორმაცია, გ.ბდ-----ის მიერ ჯერ 426 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, შემდეგ კი 553 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იდენტიურობისა იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც თითქოსდა მიწის რეფორმის ფარგლებში გადაეცა გ.ბდ-----ს. გარდა ამისა გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ გუ----- ბდ-----მა არ იცის კონკრეტულად სად მდებარეობს მისთვის რეფორმის ფარგლებში გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან მან ჯერ წარადგინა 426 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო ნახაზი, შემდეგ თავადვე უკან გამოითხოვა აღნიშნული ნახაზი და განცხადება და 20-- წლის 27 ივ---სს წარადგინა 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ახალი ნახაზი, რაშიც საჯარო რეესტრმა კვლავ ეჭვი შეიტანა და ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას კვლავ მისწერა წერილი და განუმარტა, რომ ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ერთსა და იმავე ადგილზე მდებარეობს, ოღონდ მათ ფართობშია განსხვავება, ეჭვს იწვევს თავად ის ფაქტიც, რომ ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა თავდაპირველად ჯერ არ ადასტურებს იდენტიურობას, ხოლო შემდეგ კი ადასტურებს 553 კვ.მ. ფართობს იდენტიურობას. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა გამგეობა გარკვეულიყო აღნიშნულ ვითარებაში და მიეწოდებინა მისთვის სწორი ინფორმაცია. საბოლოოდ ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 20-- წლის 2- აგვისტოს ადგილზე დათვალაიერებით დაადგინა, რომ აღნიშნული ნაკვეთები იდენტიურია, რაც გახდა საფუძველი 553 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის, მა---- გო-----ისათვის გადაცემული 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილი - 200 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღერიცხა საჯარო რეესტრში გუ----- ბდ-----ის სახელზე. ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ისე დაადასტურა მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა, რომ არ გამოიკვ---ა და არ დაინტერესდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სხვა დროს ვინმეზე ხომ არ ყოფილა გადაცემული, ან გასხვისებული. ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად სრულყოფილად გამოეკვ---ა ყველა გარემოება და ამის შემდეგ მიეღო გუ----- ბდ-----ისათვის სასარგებლო გადაწყვეტილება. სადავო მიწის ნაკვეთის თაობაზე ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში ა---ებობდა შესაბამისი დოკუმენტები: 1) ნი-----ის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 1- ივნისის #6 გადაწყვეტილება; 2) ნი-----ის რაიონის გამგეობასა და ტ.ბდ-----ს შორის 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღნიშნული ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ, ახალქალაქის რაიონული

სასამართლოს, 2012 წლის გადაწყვეტილება, რომელთა სათანადო შესწავლა-გამოკვლევის შედეგად ადმინისტრაციული ორგანო სხვაგვარ გადაწყვეტილებას მიიღებდა. გარდა ამისა, ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შესაბამისი სამსახურის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი ადგილის დათვალიერების ოქმი არის არადამაჯერებელი და ნაჩქარევად შედგენილი, არ ყოფილა გამოკვლეული და შესწავლ--ლი ყველა გარემოება, თუნდაც ის ფაქტი, რომ დათვალიერების დროს არ იქნა მიწვეული მა---- გო-----ი, რომელიც იქ ცხოვრობს და აქვს ინტერესი აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვ--ოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის ა---ებობა. საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით ა---ებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების ა---ს, რადგან არ ა---ებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლ--ის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 20-- წლის 30 სექტემბერს, გუ----- ბდ-----ის სასარგებლოდ, გამოცემული #8-----0 გადაწყვეტილება არის ასევე უკანონო, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების დროს, ცნობილი იყო რა მათთვის, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილის, კონკრეტულად კი 200 კვ.მ.-ის მიმართ მოთხოვნა გააჩნდა მა---- გო-----საც, ის საერთოდ არ ყოფილა მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში, არ მოუსმენიათ მისი მოსაზრებები, რაც კანონით ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს. კერძოდ, კი საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3-ე მუხლის მე-6 ნაწილის მოთხოვნა ავალდებულებს საჯარო რეესტრის სამსახურს, რომ მოახდინოს შედარება მათთან დაცული და სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი დოკუმენტებისა და ისე მიიღოს გადაწყვეტილება. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ავალდებულებდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, დაწყებულ ადმინისტრაციულ პროცესში მა--- გო-----ის ჩართვას, ვინაიდან მის მიმართ მიღებული იქნა მისი ინტერესების საწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მესამე პირების წარმომადგენლის პოზიციას იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 20-- წლის 30 სექტემბერს მიღებული #8-----0 გადაწყვეტილება მა--- გო-----ის მიერ გასაჩივრებულია კანონით დადგენილი გასაჩივრების ვადის დარღვევით და ის ხანდაზმულია, არ შეესაბამება სინამდვილეს, ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილება მ.გო-----ს ჩაბარდა 2018 წლის 06 თებერვალს და მოსარჩელემ ის გაასაჩივრა სასამართლოში 2018 წლის 02 მარტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავ--ლი. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვ--ოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება, ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. ამავე კოდექსის მე-1- მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში მითითებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლებს განმარტავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლი, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან ა---ებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის ა---ებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არა---ებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

**განსახილველ საქმესთან მიმართებაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტები - 1) ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების #0----- ოქმი, 2) ქ.ნი-----აში, ყა---ის ქუჩაზე 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- მიმართვა და 3) გუ----- ბდ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით # 65.12.31.4-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილება, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურისა და მოთხოვნების დარღვევით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის ა---ებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ არის გამოცემული ფაქტობრივი გარემოებების სათანადო შეფასების შედეგად. ამდენად, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მა---- გო-----ის სარჩელი საფუძვ---ანია, გასაჩივრებული სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევით, ა---ებობს საფუძვ---ანი ვარაუდი, რომ რიგი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას. შესაბამისად ა---ებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.**

შესაბამისად, მა---- გო-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი: 1) ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი მიწის

ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების #0---- ოქმი; 2) ქ.ნი-----აში, ყა---ის ქუჩაზე 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- მიმართვა და 3) გუ----- ბდ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით # 65.12.31.4-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილება.

#### **10. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი 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 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

**საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-3-ე ნაწილის თანახმად, თუ მხარე, რომელიც ვალდებულია გადაიხადოს სასამართლოს ხარჯები, რამდენიმე ფიზიკური ან იურიდიული პირისაგან შედგება, მაშინ სასამართლო ხარჯები მათ შორის ნაწილდება თანაბრად.**

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 100 (ასი) ლარი. შესაბამისად მოპასუხეებს - სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისსა და ნი-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას, მოსარჩელე მა---- გო-----ის (პ/ნ 3-----) სასარგებლოდ, თანაბრად უნდა დაეკისროთ თითოეულს **50-50 (ორმოცდაათ-ორმოცდაათი)** ლარის გადახდა;

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვ---ლა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-10-ე, მე-12, 22-ე, 2--ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მა---- გო-----ის (პ/ნ 3-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნას ცნობილი, ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის

უფროსის მიერ 20-- წლის 2- აგვისტოს შედგენილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების #0----- ოქმი;

3. ბათილად იქნას ცნობილი, ქ.ნი-----აში, ყა---ის ქუჩაზე 553 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი ნი-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 20-- წლის 25 აგვისტოს # 3----- მიმართვა;
4. ბათილად იქნას ცნობილი, გუ----- ბდ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით # 65.12.31.4-- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 30 სექტემბრის # 8-----0 გადაწყვეტილება;
5. მოპასუხეებს - სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისსა და ნი-----ის მუნიციპალიტეტის მერიას, მოსარჩელე მა---- გო-----ის (პ/ნ 3-----) სასარგებლოდ, თანაბრად დაეკისროთ თითოეულს **50-50 (ორმოცდაათ-ორმოცდაათი)** ლარის გადახდა;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება, სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7<sup>ა</sup>) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ახალქალაქი, მაშტოცის ქ. № 110).

**მოსამართლე:**

**მა----- ენ-----ე**