



**გადაწყვეტილება**  
საქრთველოს სახელით

18 ოქტომბერი 2018 წელი  
ფოთი

ქ.

**ფოთის საქალაქო სასამართლოს**  
**მოსამართლე** თეიმურაზ სიხარულიძე  
**სხდომის მდივანი** ეკატერინე ბაბილუა

მოსარჩელე ა-----ია  
წარმომადგენელი კ-----ია

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო  
წარმომადგენელი კ-----ა

მესამე პირი: ვ-----ა  
წარმომადგენელ მ-----ია

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება N213473, რომლითაც ა-----იას უარი ეთქვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების N 892018083420-06 ( 06.03.2018) ბათილად ცნობაზე.

**1.2.** დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მის: ხობი, სოფ. ნ----- ს.კ. 4-----) მოხდება ა-----იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

**მოსარჩელის პოზიცია:**

მან 2005 წ. ვ-----ასგან 5000 ლარად ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე შეიძინა მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა. ვინაიდან ვ-----ას არ გააჩნდა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ვერ ხერხდებოდა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მან იცოდა, რომ ვ-----ას მამას ვ-----ც-----ას აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შეძენილი ჰქონდა ი-----შ-----საგან ზეპირი გარიგებით. ვ-----ა შეთანხმებას მიწის ნასყიდობასთან დაკავშირებით სადაოდ არ ხდის.

მან 2017 წლის 08 აგვისტოს N14873301 განცხადებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საჯარო რეესტრს მიმართა, მიწის ნაკვეთის, მდებარე: ხობი, სოფ. ნ-----ს.კ. 4-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, იმ საფუძველით რომ 2005 წლიდან დღემდე ფლობს და ცხოვრობს აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 03 ოქტომბრის N882017713491-09 გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთი მის სახელზე დარეგისტრირდა. საჯარო რეესტრის 2018 წლის 06 მარტის N892018083420-06 გადაწყვეტილებით 2017 წლის 03 ოქტომბრის N882017713491-09 გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი.

2018 წლის 16 მარტს ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვ-----ას საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

მან 2018 წლის 15 მარტისა და 26 მარტის საჩივრით მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ N892018083420-06 (06.03.2018) გადაწყვეტილებისა (რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ N882017713491-09 (03.10.2017) გადაწყვეტილება) და 4-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმება, რომლითაც მიწის ნაკვეთი ვ-----ას საკუთრებაში დარეგისტრირდა.

2018 წლის 26 აპრილს საჯარო რეესტრში ზეპირი მოსმენა დაინიშნა, სადაც ვ. ც-----ამ დაადასტურა, რომ მან 5000 ლარად მისგან შეიძინა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი.

დღეის მდგომარეობით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვ-----ას საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

მაღალი ძაბვის გატარებით მიღებული კომპენსაციის თანხის განაწილებაზე არანაირი საუბარი ზეპირი ხელშეკრულების დადებისას არ ყოფილა.

### **მოპასუხის პოზიცია:**

2017 წლის 08 აგვისტოს ა-----იას წარმომადგენელმა N 882017713491 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხობის რაიონის, სოფ. ნ-----  
მდებარე 4130 კვმ ფართობის მიწის ნაკვეთზე.

სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 03 ოქტომბერს ა. ა-----იას  
მოთხოვნა დააკმაყოფილა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად  
დაედო საარქივო ცნობა გაცემული 06.09.2017 წ. N 34/133554.

სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2018 წლის 31 იანვარს მიიღო N  
892018083420 პირობითი განცხადება და 4----- საკადასტრო კოდით  
რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმების მიზნით, 2018 წლის  
31 იანვარს N 53077 წერილით ხობის მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართა,  
რომლითაც მოითხოვა ა. ა-----იას უფლების დამადასტურებელი  
დოკუმენტით (საარქივო ცნობა) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და N  
882017713491 განცხადებას თანდართული საკადასტრო აგეგვით /აზომვით  
ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადასტურება.

ხობის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 26 თებერვლის N03/921 წერილით  
მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ წარდგენილი უფლების  
დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და  
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის  
ნაკვეთის იდენტიურობა არ დადასტურდა.

ამ გარემოებების გათვალისწინებით სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა 2018  
წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით ბათილად იცნო ა. ა-----იას და კომლის  
დანარჩენი წევრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 03.10.2017წ.  
გადაწყვეტილება.

2018 წლის 15 მარტს ა. ა-----იას წარმომადგენელმა N159906/17  
ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა  
რეგისტრაციის შესახებ N 892018083420-06 (06.03.2018) გადაწყვეტილებისა,  
რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ N882017713491-09  
(03.10.2017) გადაწყვეტილება და 4----- საკადასტრო კოდით  
რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის გაუქმება.

ვინაიდან ხობის მუნიციპალიტეტის მიერ პირდაპირ დადგინდა, რომ ა. ა-----  
იას მიერ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი არ იყო იდენტიური მის მიერ  
წარდგენილ საარქივო ცნობასთან, არსებული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა  
ცნობილი.

ამდენად, სადავო მიწაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის არც  
ა. ა-----იაზე და არც ვ. ც-----აზე.

**მესამე პირი** ვ-----ა განმარტავს, რომ მან სადავო მიწის ნაკვეთი 2012 წ.

მიჰყიდა ა-----იას 3000 აშშ დოლარად. მიწის ნაკვეთი იყო 6000 კვმ, სახლი დანგრევის პირას იყო. ამ სახლში არავინ არ ცხოვრობს. ა-----ია ფულს ნაწილ-ნაწილ აძლევდა. მათ შორის იყო პირობა, რომ თუ დენის მაღალი ძაბვა გაივლიდა ამ მიწის ნაკვეთზე მიღებულ თანხას გაინაწილებდნენ. შ-----ია, რომელიც ესწრებოდა ზეპირი ხელშეკრულების დადებას გარდაცვლილია.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

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

**3.1.1.** უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეზე არ მოიპოვება.

#### **3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.2.1.** მიღება-ჩაბარების აქტი N82, ხობის რაიონი, სოფ. ნ----- 1993წ. საფუძველი : სოფ. ნ-----ს მოსახლეობის საერთო კრების 1992 წლის 14 მაისის დადგენილება, მოქ. ვ-----ა.

შენიშვნა: მიღება-ჩაბარების აქტზე ვიზუალურად შეიმჩნევა გადასწორებები, არ გააჩნია ნახაზი. ჩრდილოეთით ესაზღვრება-გზა, სამხრეთით-მინდორი, აღმოსავლეთით - ბ-----ია, დასავლეთით ა-----ვა.

**3.2.2.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N 882017713491-03 (14.08.2017) გადაწყვეტილებაში (განმცხადებელი კ-----ია), აღნიშნულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით დაინტერესებული პირის კომლს ერიცხება მიწის ფართი 6000 კვმ, საიდანაც 2008 წ. დაინტერესებული პირის კომლის სახელზე, უკვე რეგისტრირებულია 1870 კვმ მიწის ფართი, საკ. კოდზე 4-----სარეგისტრაციოდ დარჩენილია 4130 კვმ.

N882017713491 განაცხადზე მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 6109 კვმ მიწის ფართზე, უკვე რეგისტრირებული და მოთხოვნილი ფართების ჯამია 7 979 კვმ, რაც შეუსაბამოა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან.

წარმოდგენილია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 4130 კვმ მიწის ფართზე (დასაშვებია 1%-ის მომატება, ხოლო მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის შემთხვევაში 15%-ის მომატება), ხოლო იმ ფართზე, რომელზეც არ დასტურდება საკუთრების უფლება, დაინტერესებული პირს უფლება აქვს შემოიტანოს ახალი განაცხადი, რომელიც გადაეგზავნება აღიარების კომისიას განსახილველად.

**3.2.3.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.03.2018 წ. N 892018083420-06 გადაწყვეტილებაში, განმცხადებელი ა-----ია, მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

დადგინდა, რომ ხობის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2017 წლის 7 ივლისს N 03/2740 წერილის თანახმად, წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა არ დასტურდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და სხვა საქმის მასალების შესწავლის, ასევე, ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მომართვის და ადგილზე დათვალიერების N 00019 ოქმის თანახმად, მივიდა დასკვნამდე, რომ N 882017713491-09 (03.10.2017) გადაწყვეტილება ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

**3.2.4.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2018 წლის N 213473 გადაწყვეტილებით - ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, ა. ა-----იას უარი ეთქვა 2018 წლის 15 მარტის N 159906/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე რეგისტრაციის შესახებ N 892018083420-06 (06.03.2018) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. მასვე უარი ეთქვა 2018 წლის 15 მარტის N159906/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

**3.2.5.** ხობის მუნიციპალიტეტის 10.0--2018 წ. N03/3106 წერილში, რომლის ადრესატია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, აღნიშნულია, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა ვერ დადგინდა, რადგან უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის ხელმოწერაზე უარი განაცხადეს საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე და მიმდინარე ტერიტორიაზე მცხოვრებმა მოქალაქეებმა.

**3.2.6.** სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N 00031 ოქმი.

**3.2.7.** საქმეზე გადაწყვეტილების მიღების დროს უძრავ ნივთზე ს.კ 4----- - არავის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არა არის.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

ა-----იას სასარჩელო მოთხოვნა, ბათილად იქნას ცნობილი: - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება N 213473, რომლითაც უარი ეთქვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების N892018083420-06 (06.03.2018) და საჯარო რეესტრის N89201808342-06 (06.03.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ N882017713491-09 (03.10.2017) გადაწყვეტილება და დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მის: ხობი, სოფ. ნ----- საკ. კოდი: 4-----) მოხდება ა----- იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი (კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში)

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა ყოველი დემოკრატიული და სამართლებრივი სახელმწიფოს უმთავრესი ამოცანაა, რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობს სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებისაგან, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებით და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით (საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი).

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების ასეთი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს მათი დაცვის აუცილებელ სამართლებრივ გარანტიებს, რომელთა შორის ყველაზე ქმედითი მათი სასამართლოს საშუალებით დაცვაა.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა

დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახლმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახლმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

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

შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

გადაწყვეტილების კანონიერების შესამოწმებლად უნდა შემოწმდეს მათი დასაშვებობა, ფორმალური კანონიერება და მატერიალური კანონიერება.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიყენოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა.

ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის გამოიცეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით.

ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

მოცემული დავა მოიცავს ასევე სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებს, რაზეც გაცემულია პასუხები.

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებას, როგორცაა: ნასყიდობა, ჩუქება, სამიდღემშიო რჩენის ხელშეკრულება, სესხი, გაცვლა. ეს ხელშეკრულებები განკარგვითი ხასიათისაა და შედეგად მხარისათვის (შემძენისათვის) საკუთრების უფლების გადაცემას იწვევს.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის კანონი სპეციალურ წესებს ადგენს:

სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას

ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შეძენაზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ნორმით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისათვის არსებითი მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რა ვალდებულებითი ურთიერთობა უდევს საფუძვლად საკუთრების უფლების გადაცემას, აუცილებელია, მისი წერილობით შედგენა.

მოცემულ შემთხვევაში მოდავე მხარეთა შორის უძრავი ნივთის თაობაზე არ არის შედგენილი არანაირი წერილობითი დოკუმენტი და სადავოა იურიდიული ბუნება.

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

ცხადია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და იგი დადებულად ითვლება მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ დადგენილი ფორმით შეთანხმების მომენტიდან.

შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლა ნივთის გადაცემაზე დამოკიდებული არ არის.

ამასთან, ხელშეკრულების მიზანი და ინტერესი, საკუთრების უფლების გადაცემაშია და იგი, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, სწორედ უფლების გადაცემას ემსახურება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულება მოიცავს როგორც ვალდებულებით (მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების პირობაზე), ისე სანივთო (გარიგებით საკუთრების უფლების განკარგვა და გადაცემა ხდება) გარიგების ელემენტებს და იგი, როგორც ერთიანი ხელშეკრულება, ერთობლივად უნდა იქნეს განხილული.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს ვალდებულებითი გარიგების საფუძველზე შემძენისათვის გადასაცემი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ხოლო რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 311<sup>1</sup>-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის წარდგენილი უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. ანუ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, საფუძვლის-უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემის მავალდებულებელი გარიგების დამოწმება სავალდებულოა.

უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს ნამდვილი უფლების არსებობას. ანუ უფლება მხოლოდ მაშინ შეიძლება საჯარო რეესტრში დაფიქსირდეს თუ იგი მართლზომიერია.

მოცემულ შემთხვევაში, ვაწყდებით სამართლებრივად და ფაქტობრივად პარადოქსულ ვითარებას, როდესაც სადავო ნივთზე ე.წ გამყიდველი ვ-----  
--ა არ არის უძრავი ნივთის მესაკუთრე არანაირი სამართლებრივი ფორმით და შინაარსით, შესაბამისად, ე.წ მყიდველიც ა-----ია ვერ იქნება ხსენებული ნივთის მესაკუთრე.

როგორც აღინიშნა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება.

სკ-ის 311<sup>1</sup>-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს)

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წამოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

სასამართლო სხდომაზე მიმდინარეობდა გამოკვლევა მოსარჩელესა და მესამე პირს შორის გარკვეული რაოდენობის თანხის გადაცემით ქონდა თუ არა ადგილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებას, რა დროსაც გაირკვა, რომ მესამე პირი ვ. ც-----ა არ იყო სადავო ნივთის მესაკუთრე, ხოლო მოსარჩელე ა. ა-----იამ თანხა გადაუხადა არა მესაკუთრეს.

ამდენად, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იქონიოს ა. ა-----იას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძვლიანობაზე. ამ შემთხვევაში სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესები უგულველყოფილია.

წარმოდგენილი დავა ( დავის საგნიდან, შინაარსიდან გამომდინარე) მოსარჩელისთვის სამართლებრივი შედეგის მომტანი ვერ იქნება, რადგან სადავოდ ქცეული-სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების გამოცემის საფუძველი კანონშესაბამისია და ის კანონით დადგენილი წესით არის მიღებული ანუ საქართველოს ზაკ-ის მე-60 მუხლით გათვალისწინებულ საფუძვლებს არ მოიცავს.

შეიძლება დაიბადოს შეკითხვა ა. ა-----იას ან ვ. ც-----ას სადაო ნივთის მფლობელობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა მიკუთვნება სანივთო სამართლით განსაზღვრულ უფლებას, რომლის რეგულაციებიც მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 155- 162-ე მუხლებში. სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მფლობელობა წარმოიშვება ნივთის ფაქტობრივი ბატონობის ნების მოპოვებით. ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელება მფლობელობის კონსტიტუციური ელემენტია, თუმცა მფლობელობის დაცვა შესაძლებელია მოხდეს იქ, სადაც საკუთრების ვარაუდია და არა იქ, სადაც ასეთი ვარაუდი არ არსებობს. მხოლოდ ნივთის ფაქტობრივი ფლობა არ იძლევა საკმარის საფუძველს, მფლობელი მიჩნეული იქნეს მართლზომიერ მფლობელად. სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელობა ნაწარმოები უნდა იყოს მესაკუთრის მფლობელობით. სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისგან გამიჯნავს მფლობელობისა და საკუთრების უფლებას. მფლობელი შეიძლება იყოს, როგორც მესაკუთრე , ისე, არამესაკუთრე, მაგრამ როგორც აღინიშნა, სავალდებულოა, მფლობელობა მომდინარეობდეს მესაკუთრისაგან, ანუ მფლობელის უკან იდგეს მესაკუთრის ნება.

უნდა აღინიშნოს, რომ ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში მოქმედი ყველა დროის კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

მოცემულ შემთხვევაში ასეთი დოკუმენტები მოსარჩელეს არ გააჩნია.

სასამართლომ გამოიკვლია საკითხი მოსარჩელის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის თაობაზე.

საქართველოს სკ-ის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის

რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მეაკუთრე.

საქმის მასალების ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის, მსჯელობისა და შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგან კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით ქონების მესაკუთრე უნდა ყოფილიყო, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. ამასთან დადგინდა, რომ მესამე პირმა იცოდა თავისი უფლების ხარვეზის შესახებ.

მიუხედავად სასამართლოს ძალისხმევისა მხარეთა მორიგების თაობაზე, გამოირკვა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებას მოსარჩელე და მესამე პირი უკავშირებენ ამ მიწის ნაკვეთზე რაღაც ენერგო ობიექტის შესაძლო მშენებლობას (ასეთი მასალები საქმეში არ არსებობს), საიდანაც მესამე პირის და მისი წარმომადგენლის მიერ სხდომაზე დასახელებული იქნა თანხა დაახლოებით 200 000 ლარი, რომელიც შესაძლოა მიიღოს მიწის მესაკუთრემ. ამას უკავშირდება განმარტებები, რომ ზეპირი გარიგებისას შეთანხმდენ (ან თითქოს შეთანხმდენენ, ან შესაძლოა ასეთს ადგილი არ ჰქონია) ენერგო ობიექტის მშენებლობისთვის გაღებული თანხა უნდა გაენაწილებიათ (როგორც გაირკვა ოფიციალური ან სხვა შეთავაზება არ გააჩნდათ და არც გააჩნიათ). ამიტომ, მოსარჩელესა და მესამე პირს შორის სწრაფვა გაურკვეველი დიდი ოდენობის თანხაზე, ხელის შემშლელი აღმოჩნდა ერთობლივად მოეწესრიგებიათ სადავო მიწის რეგისტრაციის საკითხი.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

7.1. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებულია, შესაბამისად ის უნდა გაუქმდეს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12, 32.4-ე მუხლებით,

საქართველოს სსკ-ის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

### **გადაწყვეტა:**

- ა-----იას სასარჩელო მოთხოვნა, ბათილად იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება N213473, რომლითაც უარი ეთქვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების N892018083420-06 (06.03.2018) და საჯარო რეესტრის N89201808342-06 (06.03.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ N882017713491-09 (03.10.2017) გადაწყვეტილება და დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უძრავ ქონებაზე (მის: ხობი, სოფ. ნ----- საკ. კოდი: 4-----) მოხდება ა----- იას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ დაკმაყოფილდეს.
- გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ.
- მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.
- გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, ფოთის საქალაქო სასამართლოს (ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

**მოსამართლე**  
**სიხარულიძე**

**თეიმურაზ**