

საქმე #340310015001072698

საქმე #3/190-15



# გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

ნაწილი I (შესავალი):

20 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე დევი დევიძე

სხდომის მდივანი თეონა ნატროშვილი

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენა

მოსარჩელე - ზა-----ძე (შემდეგ - "მოსარჩელე");

წარმომადგენელი - მზ-----ლი;

მოპასუხეები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდეგ - „სააგენტო“) და იმავე სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი (შემდეგ - „რეგიონული ოფისი“);

წარმომადგენელი - გი-----ლი;

მესამე პირი - ივ-----ძე (შემდეგ - „მესამე პირი“);

წარმომადგენელი - მა-----ლი და ლე-----ლი;

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

ნაწილი II (აღწერილობითი):

## **1. მოსარჩელის მოთხოვნები:**

**1.1.** 2015 წლის 21 აგვისტოს მოსარჩელემ ადმინისტრაციული სარჩელით მომართა გურჯაანის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების (თავდაპირველ მოპასუხედ, სააგენტოსთან ერთად, დასახელებული იყო ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახური, ხოლო შემდეგ მოსარჩელემ მის ნაცვლად მოპასუხედ დაასახელა რეგიონული ოფისი) მიმართ (მესამე პირად დაასახელა ივ-----ძე) და მოითხოვა:

1) ბათილად იქნეს ცნობილი სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 05 ივნისის #882015-----03 (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ) გადაწყვეტილება (**შემდეგ - „1-ლი სადავო აქტი“**);

2) ბათილად იქნეს ცნობილი იმავე სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 14 ივლისის #882015-----07 (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ) გადაწყვეტილება (**შემდეგ - „მე-2 სადავო აქტი“**);

3) ბათილად იქნეს ცნობილი სააგენტოს 2015 წლის 13 აგვისტოს #199--- (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) გადაწყვეტილება (**შემდეგ - „მე-3 სადავო აქტი“**);

4) ბათილად იქნეს ცნობილი მესამე პირის სასარგებლოდ არსებული ჩანაწერი მოსარჩელის მომიჯნავედ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 18 კვ.მ. ნაწილში და აღნიშნული ფართი აღირიცხოს მოსარჩელის საკუთრებად;

**1.2.** შემდეგ - 2015 წლის 16 ოქტომბრის მთავარ სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა მე-4 მოთხოვნა და ის ჩამოაყალიბა შემდეგი სახით:

- ბათილად იქნეს ცნობილი სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 22 დეკემბრის #882014-----05 (მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) გადაწყვეტილება ზედდების - 18 კვ.მ. ნაწილში (**შემდეგ - „მე-4 სადავო აქტი“**);

- დაევალოს იმავე სარეგისტრაციო სამსახურს, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ზემოაღნიშნულ ფართზე დაარეგისტრიროს მოსარჩელის საკუთრების უფლება (**შემდეგ - „ახალი აქტის გამოცემა“**);

**1.3.** 2018 წლის 27 სექტემბრის სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ კვლავ დაზუსტა (ამჯერად შეამცირა) აღნიშნული მოთხოვნა და მოითხოვა:

- ბათილად იქნეს ცნობილი მე-4 სადავო აქტი 3 კვ.მ. ნაწილში;

## **2. მოპასუხეთა და მესამე პირის პოზიციები სარჩელთან დაკავშირებით:**

**2.1.** სააგენტომ და რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ ცნეს. მათ განმარტეს, რომ ყველა სადავო აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი; როგორც მოსარჩელის, ისე

მესამე პირის საკუთრების უფლებები რეგისტრირებულია მათ მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე და მათ კანონშესაბამისობაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ თავად მათ და არა საჯარო რეესტრს;

**2.2.** გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით ჩაბმულ იქნა სავალდებულო მოწვევის მესამე პირი (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად). მან აგრეთვე არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ მის სასარგებლოდ განხორციელებული რეგისტრაცია ასახავს მხარეთა შორის არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ის არ შეჭრილა მოსარჩელის კუთვნილ ტერიტორიაზე;

### **3. სასამართლოს მიერ დადგენილი საქმის უდავო და სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

#### **3.1. მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და სხვა მტკიცებულებებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** 2014 წლის 15 ოქტომბერს სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნა-----ძემ (მოსარჩელის დედა), რომელმაც მოითხოვა საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარადგინა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2014 წლის 29 სექტემბერს გაცემული #AA2014----- ცნობა საკომლო ჩანაწერთან დაკავშირებით (ს.ფ. 91 და 93);

**3.1.2.** აღნიშნული საკომლო ჩანაწერის მიხედვით, ყვარლის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----ს სასოფლო საბჭოს 1--6-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნში კომლის აქტიურ წევრებად ირიცხებიან: ა-----ძე (ოჯახის უფროსი); ნა-----ძე (ცოლი); ზა-----ძე (შვილი) - კომლს 1--6-1990 წლებში ერიცხება მიწა 0.40 ჰა და 1--6 წელს - 1978 წელს აგებული 95 კვ.მ. ფართობის მქონე სახლი; 1996-2006 წლებში კომლში ირიცხებიან ამ----- და ნა-----ძეები; კომლს ერიცხება მიწა სულ 1,53 ჰა (სახლის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება);

**3.1.3.** მოსარჩელის დედამ სარეგისტრაციო სამსახურში ასევე წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 1815 კვ.მ. (მისი ზომები იყო: ჩრდილოეთით 58,04 მ.; სამხრეთით - 51,33 მ.; დასავლეთით - 34,58 მ.; აღმოსავლეთით კი - 31,75 მ.) და მასზე განლაგებული იყო ორი შენობა-ნაგებობა (ს.ფ. 100);

**3.1.4.** სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 ოქტომბრის #882014-----03 გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ყვარლის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----ი მდებარე 1816 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ

57.08.5-1--) დარეგისტრირდა მოსარჩელის დედის საკუთრების უფლება (ს.ფ. 135);

**3.1.5.** აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2014 წლის 16 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე იმავე მდგომარეობაში გადავიდა მოსარჩელის საკუთრებაში (ს.ფ. 77);

**3.1.6.** იმავე წლის 25 ნოემბერს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მესამე პირმა და მოითხოვა ყვარლის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----  
--ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს.ფ. 108);

**3.1.7.** უფლების დამდგენ დოკუმენტად ამ დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა საკომლო ჩანაწერთან დაკავშირებით სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან მიღებული 2014 წლის 05 ნოემბრის ცნობა #AA2014-----03, რომლის მიხედვითაც, ყვარლის მუნიციპალიტეტის სოფელ-----ს სასოფლო საბჭოს 1--6-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნში კომლის აქტიურ წევრად აღრიცხულია ვა-----  
-----ძე; კომლს 1--6 წელს ერიცხება 1964 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი საერთო სასარგებლო ფართობით 20 კვ.მ. (მიწის შესახებ მონაცემები არ ფიქსირდება); 1996-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ვა-----  
-----ძე; კომლს ერიცხება 20 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი და სულ მიწა 1,00 ჰა. მან ასევე წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 1094 კვ.მ. (მისი ზომები იყო: ჩრდილოეთით 8,68 მ. და 21,26 მ.; სამხრეთით - 36,62 მ.; დასავლეთით - 34,24 მ.; აღმოსავლეთით კი - 31,91 მ.) და მასზე განლაგებული იყო ორი შენობა-ნაგებობა, აღნიშნულთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურმა გამოსცა მე-4 სადავო აქტი და მიწის ნაკვეთს მიანიჭა საკადასტრო კოდი 57.08.5-1-- (ს.ფ. 102, 110-112);

**3.1.8.** 2015 წლის 01 ივნისს სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ცვლილების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტებში მან წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ამზომველის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მან მიწის ნაკვეთის ნახაზის გაკეთებისას დაუშვა შეცდომა. მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილი იყო 1930 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, და მისი ზომები იყო: ჩრდილოეთით 58,04 მ.; სამხრეთით - 6,2 მ. და 56 მ.; დასავლეთით - 34,92 მ.; აღმოსავლეთით კი - 2,93 მ. და 29,93 მ.) და მასზე განლაგებული იყო ორი შენობა-ნაგებობა (ს.ფ. 79 და 81);

**3.1.9.** ამის საპასუხოდ სარეგისტრაციო სამსახურმა გამოსცა 1-ლი სადავო აქტი, რომელშიც ფაქტობრივ საფუძველად მიუთითა რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ უფლებასთან ზედდება, ხოლო შემდეგ კი - გამოსცა მე-2

სადავო აქტი. 1-ლი სადავო აქტი მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააგენტოში. სააგენტომ თავისი ინიციატივით შეამოწმა მე-2 სადავო აქტის კანონიერება და საბოლოოდ ორივე სადავო აქტი მიიჩნია კანონშესაბამისად - გამოსცა რა მე-3 სადავო აქტი, მოსარჩელეს უარი უთხრა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (ს.ფ. 18-21).

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

**3.2.1.** სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ნ.-----ძის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესრულებულია ხარვეზით. ადგილზე დათვალიერებამ აჩვენა, რომ მოსარჩელისა და მესამე პირის მომიჯნავე მხარეს მიწის ნაკვეთების საზღვარი ფაქტობრივად არ არის სწორი (მესამე პირის კუთვნილ სახლს აქვს რკალისებრი ფორმა და ფაქტობრივად „შეჭრილია“ მოსარჩელის ტერიტორიაზე). ამასთან დაკავშირებით ნიშანდობლივია თავად ამზომველის განმარტებაც, რომელიც მოსარჩელემ 2015 წლის 01 ივნისს წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში, რომელშიც იგი აცხადებს, რომ „**2014 წლის 10 ოქტომბერს გავაკეთე საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ნა-----ძის დაკვეთით. აღნიშნული ... ნახაზი შევადგინე ნაკვეთის გარე პარამეტრებით და აღმოსავლეთის მხრიდან გავავლე სწორი ხაზი, თუმცა შიდა რეალური მდგომარეობა არ მინახავს. 2015 წლის 28 მაისს ჩემთან მოვიდა დღევანდელი მესაკუთრე ..., რომელმაც განაცხადა, რომ საჯარო რეესტრში არსებული ნახაზი არასწორადაა შედგენილი და მთხოვა რეალური სიტუაციიდან გამომდინარე არსებული საკადასტრო ნახაზის შედგენა. ... აღმოჩნდა, რომ 2014 წლის 10 ოქტომბრის ნახაზი არასწორადაა შედგენილი ...**“ (ს.ფ. 79). იგივე ჩვენება მისცა მან სასამართლოშიც;

**3.2.2.** ასევე, ამ მიმართებით, საგულისხმოა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 17 ნოემბრის დასკვნის მე-4 და მე-5 აბზაცები, კერძოდ, მე-4 აბზაცის თანახმად, „**საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 57.08.5-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივი მდგომარეობით იჭრება ამავე სააგენტოში 57.08.5-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ხდება გადაფარვა (ზედდება). გადაფარვის ფართობი შეადგენს 19,0 კვ.მ.**“, ხოლო მე-5 აბზაცის თანახმად, „**საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 57.08.5-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივი მდგომარეობით იჭრება ამავე სააგენტოში 57.08.5-1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ხდება გადაფარვა (ზედდება). გადაფარვის ფართობი შეადგენს 3,0 კვ.მ.**“ (ს.ფ. 189-190);

**3.2.3.** სიზუსტის მიხედვით ორივე მტკიცებულება (3.2.1 და 3.2.2 პუნქტებში მითითებული), საბოლოო ჯამში, ცდომილების კონკრეტული მაჩვენებლის მხრივ, აღმოჩნდა არარელევანტური (თუმცა, ზოგადად, ცდომილება რომ

არსებობს, კვლავ „ძალაშია“). საქმე ისაა, რომ 2018 წლის 27 სექტემბრის სხდომაზე მოსარჩელემ წარმოადგინა სხვა ამზომველის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც, თურმე აღმოსავლეთის მხარეს მოსარჩელის საზღვარი იყო „შეჭრილი“ მესამე პირის მიწის ნაკვეთში, ხოლო სამხრეთ-აღმოსავლეთით მესამე მხოლოდ 3 კვ.მ.-ით არის „შეჭრილი“ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთში. მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მესამე პირს თავისი სახლის გასწვრივ სწორად აქვს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, მაგრამ პრობლემატურია „3 კვ.მ.-ის თემა“;

- აქვე სასამართლოს სურს მხარეთა ყურადღება მიაქციოს იმ გარემოებას, რომ ყველა ნახაზი, რაც წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს, შედგენილია მხარეების (მოსარჩელის დედა, თავად მოსარჩელე და მესამე პირი) დაკვეთით, მათ შემუშავებაში არავითარი მონაწილეობა აქვს მიღებული რეგიონულ ოფისს. ამიტომ, მათ მართლზომიერებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ მხოლოდ მხარეებს. რეესტრში არ არის (პირველ რეგისტრაციამდე არც ყოფილა) დაცული რამე ინფორმაცია მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთების მდებარეობის, კონფიგურაციის და საზღვრების თაობაზე, რის გამოც პირველადი რეგისტრაციის დროისათვის ვერ მოხდებოდა მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ სხვა მონაცემებთან წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ურთიერთშედარება. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ უკვე შემდეგ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, იმ დროისათვის მიწის ნაკვეთი (გადაფარვის ნაწილში) უკვე იყო რეგისტრირებული მესამე პირის სახელზე და შესაბამისი ცვლილებების რეგისტრაციისათვის, მესამე პირის არაკეთილსინდისიერების გარდა, საჭიროა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არამართლზომიერი ქმედების დადასტურება, რაც წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ ხერხდება;

### **ნაწილი III (სამოტივაციო):**

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

**4.1.** მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა-შეფასებისა და მტკიცებულებების შემოწმების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

#### **5. სასამართლომ იხელმძღვანელა შემდეგი ნორმატიული აქტებითა და მათი შემდეგი დებულებებით:**

- "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდეგ - "რეესტრის კანონი") მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტები, მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი;
- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

(შემდეგ - „აღიარების კანონი“) მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები;

- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის (შემდეგ - „სზაკ“) მე-5 მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილები, 60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები, 96-ე მუხლის 1-ლი, მე-2 და მე-3 ნაწილები;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის (შემდეგ - „სასკ“) 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 33-ე მუხლის პირველი ნაწილი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგ - „სსსკ“) 37-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები, 39-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტი, 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი;
- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების (შემდეგ - „ბრძანებულება“) მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტო;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება (შემდეგ - „ინსტრუქცია“) 25-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტები, 30-ე მუხლი;

ყველა ნორმატიული აქტი გამოყენებული იმ რედქაციით, რომელიც შესაბამეა მსჯელობის (გამოყენების) კონტექსტს

## **6. სამართლებრივი შეფასება:**

**მოცემულ შემთხვევაში მსჯელობისა და შეფასების საგანს წარმოადგენს, არის თუ არა მოსარჩელის მიერ რეგიონულ ოფისში წარდგენილი ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი საფუძველი იმისა, რომ მისი მოთხოვნა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანის თაობაზე დაკმაყოფილდეს (!?)**

**6.1.** სზაკ-ის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება;

იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს;

იმავე კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლი პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები;

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით 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 დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება;

- კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის (და კანონქვემდებარე აქტების) მოთხოვნებს. ამის საწინააღმდეგოდ განხორციელებული მოქმედება ან გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სამართლებრივად არის „მკვდარი“, შესაბამისად, ის არ არის ვარგისი მისი ავტორის მიერ დაგეგმილი, ჩაფიქრებული სამართლებრივი მიზნის მისაღწევად - იგი ბათილია;

კანონიერების პრინციპის გამოვლენაა ასევე სზაკ-ის 96-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 ნაწილების დებულებები, კერძოდ:

(1) ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე;

(2) დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

(3) ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია;

- ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს საქმის ყველა რელევანტური (განსახილველ საკითხთან კავშირში მყოფი) გარემოება და მხოლოდ ამის შედეგად მიიღოს ესა თუ ის გადაწყვეტილება. ამ პრინციპის წინააღმდეგ მიღებული გადაწყვეტილება მიიჩნევა კანონის დარღვევით მიღებულად;

**6.2.** რეესტრის კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

(კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

(ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით

მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე;

ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია;

იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი;

იმავე ინსტრუქციის 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს;

- ამდენად, მიწის ნაკვეთის მდებარეობის, კონფიგურაციის (ფორმის) და საზღვრების შესახებ ინფორმაციას იძლევა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელსაც მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგენს დაინტერესებული პირი და მის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება თავად მის წარმდგენს (მესაკუთრეს). მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია მხოლოდ მოახდინოს მისი (ასევე სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის) შედარება მის ბაზაში დაცულ სხვა მონაცემებთან. ამის ლეგიტიმური მიზანი არის ის, რომ გამოირიცხოს უზუსტობა საკადასტრო მონაცემებს შორის, სხვა მესაკუთრის უფლებების დარღვევა (მაგ. არ მოხდეს ზედდება სხვა პირის საკუთრებასთან);

**6.3.** ბრძანებულების მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – ...საკომლო წიგნიდან ამონაწერი...;

აღიარების კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: (ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი და (ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი;

- მოცემულ შემთხვევაში, როგორც მოსარჩელემ (დედამისმა), ისე მესამე პირმა საკუთრების უფლება მოიპოვეს მართლზომიერი მფლობელობის

დამადასტურებელი დოკუმენტების (საკომლო ჩანაწერების) საფუძველზე. ვინაიდან არც ერთი საარქივო ცნობა არ შეიცავს მიწის ნაკვეთების შესახებ ზუსტ მონაცემებს (მათი მდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების შესახებ), ამ ინფორმაციის მატარებლად მოგვევლინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები. მხარეებმა (მოსარჩელის შემთხვევაში - დედამისმა) მოახდინეს საკურების უფლების პირველადი რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთების შესახებ ინფორმაცია რამე ფორმით მარეგისტრირებელ ორგანოში მანამდე დაცული არ ყოფილა. შესაბამისად, რეგიონული ოფისი ვერ მოახდენდა ერთმნეთთან ზედდების მოტივით ამ მიწის ნაკვეთების შედარებას, ხოლო როცა მოსარჩელემ წარადგინა ახალი აზომვითი ნახაზი, რეესტრმა მოიძია მასთან დაცული ინფორმაცია და დაადგინა, რომ წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი (ცვლილების შემთხვევაში) ნაწილობრივ ფარავდა მესამე პირის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რის გამოც გამოსცა 1-ლი სადავო აქტი, ხოლო როცა მესამე პირი ირეგისტრირებდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას, ზედდების პრობლემა მოსარჩელესთან არ არსებობდა;

- სასამართლოს სურს მოიხმოს საკასაციო სასამართლოს 2015 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება #ბს-10-10(2კ-15), რომლის თანახმადაც:

„[...] უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, 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).** სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

**საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია „დამფუძნებელი ეფექტის“ პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულებულია 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.

**რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას...“;**

- მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირის რეგისტრაცია არის წინმსწრები მოსარჩელის ცვლილების რეგისტრაციასთან შედარებით (დავაზუსტოთ, რომ ცვლილებით ხდებოდა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციასა და საზღვრებში და ის „იჭრებოდა“ მესამე პირის მიწის ნაკვეთში). მოპასუხემ შეადარა მასთან რეგისტრირებული მესამე პირის საკუთრების უფლება მოსარჩელისას, გაანალიზა არსებული დოკუმენტები და სწორად დაადგინა, რომ მოთხოვნილი რეგისტრაციით ხდებოდა ზედდება (ილახება მესამე პირის უფლება), რაც გამორიცხავს ასეთი რეგისტრაციის განხორციელებას. რეესტრის კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (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);

- ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაცაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ხოლო რეესტრის კანონის 22-ე მუხლს „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

· ამრიგად, სადავო აქტების გამოცემისას სააგენტომ და რეგიონულმა ოფისმა დაიცვეს იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები, რის

გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. სასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ასეთ პირობებში (როცა ადმინისტრაციული ორგანოს უარი) კი, როცა სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, არ არსებობს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების წინაპირობა, კერძოდ, აქტის გამოცემის დავალება შესაძლებელია მხოლოდ თუ, სასკ-ის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას. მოცემულ შემთხვევაში კი უარი (შეჩერების და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები) არ ეწინააღმდეგება კანონს. შესაბამისად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, მიიღოს გადაწყვეტილება და დაავალოს მას მოხდინოს ცვლილებების რეგისტრაცია მოსარჩელის სასარგებლოდ;

**ამდენად, სამართლებრივი დავის დასაბუთებაში დასმულ კითხვას უნდა გაეცეს უარყოფითი პასუხი, - მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ ქმნის იმის საფუძველს, რომ მისი მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეთა ქმედება (სადავო აქტები) იყო კანონშესაბამისი და, მოცემულ შემთხვევაში, მათი გაბათილებისა და სხვა აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს!**

## **7. სასამართლოს მსჯელობა პროცესის ხარჯებთან დაკავშირებით:**

**7.1.** სსსკ-ის 37-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, (1) პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები და (2) სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების გაანგარიშების წესი და მათი ოდენობა განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს გადაწყვეტილებით;

- სსსკ-ის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: არაქონებრივ დავაზე – 100 ლარს;
- სსსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების 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;
- მოსარჩელეს 2015 წლის 20 აგვისტოს სს „ბაზის ბანკის“ მეშვეობით გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (საგადახდო დავალეზა #1);

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების ვალდებულება არ წარმოიშობა და მოსარჩელის მიერ გადახდილი აღნიშნული თანხა რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

#### **ნაწილი IV (სარეზოლუციო):**

სასამართლომ იხელმძღვანელა ზემოაღნიშნული სამართლის ნორმებით, ასევე სსსკ-ის მე-12, მე-13 მუხლებით, სსსკ-ის მე-8, 243-ე-244-ე, 248-ე-250-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ზა-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. განემარტოს მხარეებს, რომ სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით დაუშვებელია;
3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა. გასაჩივრების ვადა შეადგენს 14 დღეს, რომლის ათვლაც დაიწყება დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან მეორე დღეს. სააპელაციო საჩივარი შეტანილ უნდა იქნეს გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში (მის.: გურჯაანის, სანაპიროს ქ. #24), რომელიც საქმის მასალებთან ერთად გადაიგზავნება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის.: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. #7°);

**მოსამართლე:**

**/დევი**

**დევიძე**