



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2019 წელი  
ახალციხე

ქ.

### შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე ლუიზა თოდუა  
სხდომის მდივანი - ირმა იაკობაძე, ლაშა ზაზაძე

**მოსარჩელე** - ბ--ა გ-----ე  
წარმომადგენელი - ნ---- დ-----ე

**მოპასუხე** - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის  
რეგიონული ოფისი  
წარმომადგენელი - ი---ე ა-----

**მოპასუხე** - გ-----ი კ-----ე  
წარმომადგენელი - ნ-----ი

**დავის საგანი** - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის  
ბათილად ცნობა

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი 2008 წლის 15 მაისის N1706/08 სარეგისტრაციო  
ჩანაწერი სააღრიცხვო ბარათში ნაწილობრივ გადაფარვის ნაწილში.

**მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ  
გარემოებებს:**

ბ--ა გ-----ე ოჯახთან ერთად ცხოვრობს ა-----ე, ვ---- თ-----ის ქ.N152ა-ში,  
სადაც მისი საცხოვრებელ სახლთან არსებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე  
მეზობელი არის გ-----ი კ-----ე (პ/ნ 4-----).

2018 წლის 14 აგვისტოს ბ-ა გ-----ემ ბებისგან ს---- გ-----ისგან მემკვიდრეობით მიიღო ბების დანატოვარი ქონება. სამკვიდრო მოწმობის მიღების შემდგომ მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღმოჩნდა, რომ N8----- განცხადებაზე დადგინდა ზედდება მეზობელ გ-----ი კ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელე რამდენჯერმე შეეცადა მოლაპარკების გზით მოეგვარებინა აღნიშნული საკითხი, თუმცა უშედეგოდ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩაინიშნა მედიაცია, თუმცა ვერც მედიაციის გზით ვერ მოხდა ამ საკითხის მორიგება.

მიღება-ჩაბარების აქტით გზის მხარეს გ-----ი კ-----ეს გადაცემული აქვს 12 მეტრი, მან კი დაირეგისტრირა 31,6 მეტრი. აღნიშნული ზომის მომატების გამო მან უკანონოდ დახაზა და დაირეგისტრირა მოსარჩელის ნაკვეთის ნაწილი.

მოსარჩელესა და გ-----ი კ-----ის ნაკვეთებს შორის არის ღობე, რომელიც წინა საუკუნის დროს არის აღმართული. დღესაც ეს ღობეა რეალური მიჯნა ნაკვეთებს შორის და გ-----ი კ-----ის მიერ შეკვეთილი და შპს „ტ-----“-ს მიერ დახაზული ნახაზი არ შეესაბამება ფაქტობრივ მდგომარეობას და სასაზღვრო მიჯნებს.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისმა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების თანახმად, 2008 წლის 15 მაისს წარდგენილ იქნა გ-----ი კ-----ის N1706/08 სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ვ---- თ-----ის ქ. N125ა-ში. განცხადებაზე თანდართული იყო დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N395, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელექტრონული ვერსია. 2008 წლის 15 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სააღრიცხვო ბარათში განხორციელდა ჩანაწერი, განცხადების რეგისტრაციის N1706/08, რომლის მიხედვითაც ქ. ვ---- თ-----ის ქ. N125ა-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების 1680 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე ს.კ. 6----- რეგისტრირებულია გ-----ი

კ-----ის საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N395 (05.05.1997წ). ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ კანონის სრული დაცვით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, ხოლო რაც შეეხება აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძვლად არსებულ სამართლებრივ დოკუმენტს - არ დაუკარგავს სამართლებრივი მნიშვნელობა, არავის გაუუქმებია და აღნიშნული დოკუმენტები ძალაშია.

**2.2.** მესამე პირმა გ-----ი კ-----ემ სარჩელი არ სცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ მას თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირებული აქვს 2008 წლიდან, სხვის ნაკვეთში არასოდეს შეჭრილა და არც არანაირი პრეტენზია ჰქონია ვინმესთან, ფლობს იმას რაც დარეგისტრირებული აქვს. მოსარჩელეს უკანონოდ აქვს მითვისებული მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რასაც თავისას უწოდებს, ღობე გადმოწეული რომ აქვს კონფიგურაციითაც აშკარაა.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

3.1. 18.01.1997 წელს ა-----ის რაიონის ქ.ვ----- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N13 აქტით ს---- ი-----ის ასულ გ-----ეს ქ. ვ-----ში გამოეყო 5 მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 0,78 ჰა, მათ შორის მიწის რეფორმამდე არსებული 0.41 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

*სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:*

- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N13 (იხ. ს.ფ.37).

3.2. 2018 წლის 14 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით (რეგისტრაციის N1----- ბ-ა გ-----ემ მიიღო აწ გარდაცვლილი ბებუის ს---- ი-----ის ასული გ-----ის სამკვიდრო ქონება.

*სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:*

- სამკვიდრო მოწმობა N18-----, თარიღი: 14.09.2018წ.(იხ. ს.ფ.26-28).

3.3. 05.05.1997 წელს ა-----ის რაიონის ქ.ვ----- მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N395 აქტით გ-- ტ-----ის ძე კ-----ეს ქ. ვ-----ში გამოეყო 6 მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 0,77 ჰა, მათ შორის მიწის რეფორმამდე არსებული 0.11 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

*სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:*

- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N395 (იხ. ს.ფ.177).

3.4. 2008 წლის 15 მაისს გ-----ი კ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი მიღება-ჩაბარების N395 აქტის და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ქ.ვ----ში, თ-----ის ქ. N 125ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2008 წლის 15 მაისის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ქ. ვ----ში, თ-----ის ქ. N125ა-ში მდებარე 1680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: ზონა ა-----ე - კოდი 62, სექტორი ვ---- - კოდი 15, კვარტალი N 13, ნაკვეთი N 0--, რეგისტრირებულია გ-----ი კ-----ის საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის 05.05.1997წ. გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N395 აქტის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო მასალები (იხ.ს.ფ.70-80).

3.5. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N13 აქტით ს---- ი-----ის ასულ გ-----ის სახელზე ქ. ვ----ში გამოყოფილი რეფორმამდე არსებული 0.41 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N395 აქტით გ-- ტ-----ის ძე კ-----ის სახელზე ქ. ვ----ში გამოყოფილი რეფორმამდე არსებული 0.11 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენენ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტებით.

3.6. 2018 წლის 02 ოქტომბერს ბ--ა გ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი მიღება-ჩაბარების N13 აქტის, სამკვიდრო მოწმობისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ვ---- თ-----ის ქ. N152ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო მასალები (იხ. ს.ფ.81-98).

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 08 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით ბ--ა გ-----ის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის

არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 08 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება იხ. ს.ფ.119).

3.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 08 ნოემბრის N8-----13 გადაწყვეტილებით და 2018 წლის 26 ნოემბრის N8-----22 გადაწყვეტილებით ბ--ა გ-----ის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილი ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო დანიშნული იქნა სანოტარო მედიაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 08 ნოემბრის N8-----13 და 2018 წლის 26 ნოემბრის N8-----22 გადაწყვეტილებები (იხ. ს.ფ.127-130).

3.9. 2018 წლის 22 ნოემბერს და 12 დეკემბერს მედიატორი-ნოტარიუსის ც-----ის მიერ მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მედიაციის პროცესის შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 22 ნოემბრის და 12 დეკემბრის ოქმები (იხ. ს.ფ.117-118).

3.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 დეკემბრის N8-----24 გადაწყვეტილებით ბ--ა გ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ იქნა შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 დეკემბრის N8-----24 გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ.40).

3.11. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ გ-----ი კ-----ის სახელზე დარეგისტრირებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს ს---- გ-----ის სახელზე მიღება-ჩაბარების N13 აქტით გამოყოფილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს

გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერ მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

გარდა ამისა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-19 მუხლების საფუძველზე სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით გამოითხოვოს ესა თუ ის მტკიცებულება, რომელიც მნიშვნელოვანია საქმის ყოველმხრივი გამოკვლევისა და ჭეშმარიტების დასადგენად (ინკვიზიციურობის პრინციპი).

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთი არ გულისხმობს მოსარჩელის გათავისუფლებას სასარჩელო მოთხოვნის დასაბუთებისა და მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან. სასარჩელო მოთხოვნა მოსარჩელემ უნდა დაასაბუთოს, ხოლო შემდგომ ამ მოთხოვნათა უარყოფისა და საპირისპიროს დამტკიცების ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება. მტკიცების ტვირთის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრება არ ნიშნავს მოსარჩელის გათავისუფლებას სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან. კანონი არ გულისხმობს ამ ვალდებულების მოპასუხეზე გადაკისრებას.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი სათანადო მტკიცებულება მასზედ, რომ გ-----ი კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი რეფორმის შედეგად გ-----ი კ-----ისათვის გადაცემული არ ყოფილა და იგი წარმოადგენს ს---- გ-----ისათვის გამოყოფილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

ს---- გ-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების N13 აქტით დასტურდება, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება კ-----ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტზე დატანილი ნახაზის მიხედვით ს---- გ-----ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთსა და კ-----ის ნაკვეთს შორის არსებული საზღვარი გზის მხრიდან არის სწორხაზოვანი.

ასევე გ- კ-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების N395 აქტით დასტურდება, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება გ-----ის მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტზე დატანილი ნახაზის მიხედვით ნაკვეთებს შორის არსებული საზღვარი გზის მხრიდან ასევე არის სწორხაზოვანი. გ-----ი კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვითაც მიწის ნაკვეთის საზღვარი გ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან გზის მხრიდან არის სწორხაზოვანი.

ბ--ა გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით კი გ-----ი კ-----ის მხრიდან საზღვარი არ არის სწორხაზოვანი და გზის მხრიდან გარკვეულწილად არის გამოწეული კ-----ის მხარეს. ამდენად, აღნიშნულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული ს- --- გ-----ის მიწის ნაკვეთსა და გ-----ი კ-----ის მიწის ნაკვეთს შორის არსებული საზღვარი გზის მხრიდან კონფიგურაციით არ შეესაბამება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში - მიღება-ჩაბარების აქტში დატანილ ნახაზს. მაშინ როცა გ-----ი კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ საკადასტრო-აზომვით ნახაზზე ასახული გ-----ი კ-----ის მიწის ნაკვეთსა და ს- --- გ-----ის მიწის ნაკვეთს შორის არსებული საზღვარი გზის მხრიდან კონფიგურაციით შეესაბამება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში - მიღება-ჩაბარების აქტზე დატანილ ნახაზს.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოწმის სახით დაკითხული შ-----ის განმარტებას მასზედ, რომ რეფორმის შედეგად გ-----ი კ-----ეს არ გადასცემია მიღება-ჩაბარების აქტში დახაზული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გზასთან არსებული ნაწილი ზომებით: სიგრძე ორივე გვერდზე 32-32 მ, სიგანე ორივე გვერდზე 8-8 მ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლებათა დასადგენ საბუთს წარმოადგენს არსებული წესის შესაბამისად მფლობელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, მისი არარსებობის შემთხვევაში მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი მიწების განაწილების სია შესაბამისი მიწის გამოყოფის გეგმით, ხოლო ამის არარსებობის შემთხვევაში კი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება.

განსახილველ შემთხვევაში გ-----ი კ-----ისათვის მიწის გადაცემა დასტურდება

მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით, რითაც დასტურდება მისთვის მათ შორის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გზასთან არსებული ნაწილის გამოყოფა. მოსარჩელე მხარემ კი აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგოდ მხოლოდ მოწმის ჩვენებაზე მიუთითებს, რაც ვერ ჩაითვლება რელევანტურ მტკიცებულებად.

გ-----ი კ-----ისათვის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გზასთან არსებული ნაწილის გამოყოფის უარსაყოფად ვერც ის ფაქტი გამოდგება, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი 0,11 ჰა, ხოლო საჯარო რეესტრის მიერ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულია გ-----ი კ-----ის საკუთრების უფლება 1680 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის საერთო ფართობი მითითებულია 0,11 ჰა, თუმცა ამავე მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილების სირძე-სიგანის მონაცემების მიხედვით მისი საერთო ფართობი აღემატება 1700 კვ.მ., რაც ასევე დაადასტურეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა და მოწმე შ-----მა. ამდენად, დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეცდომითაა მითითებული და გ-----ი კ-----ეს რეალურად არა 0,11 ჰა ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი გამოეყო, არამედ 1700 კვ.მ-ზე მეტი.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ შპს „უ-----ს“ მიერ გაცემული დასკვნის თანახმად გ-----ი კ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ 6----- რეგისტრირებული მონაცემები (ელ.ვერსია) არ შეესაბამება ადგილზე არსებულ ფაქტობრივ კონტურებს, ხოლო ბ--ა გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებაზე არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება ფაქტობრივ კონტურებს სადაო მიჯნის ნაწილში. იმ ფაქტს, რომ ბ--ა გ-----ის ოჯახს ფაქტობრივად შემოღობილი აქვს სადაო მიწის ნაკვეთის ნაწილი არ უარყოფს გ-----ი კ-----ეს. თუმცა სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხოლოდ ეს გარემოება ცალსახად არ მიუთითებს, რომ სადავო ნაწილში მიწის ნაკვეთი გ-----ი კ-----ეს არ გადასცემია. სასამართლო თვლის, რომ იმ პირობებში, როდესაც მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება გ-----ი კ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისთვის გადაცემის ფაქტი და ამის საწინააღმდეგო რელევანტური მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის, მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის შემოღობვის ფაქტი ვერ მიიჩნევა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ გარემოებად.

ზემოაღნიშნული გარემოების და იმის გათვალისწინებით, რომ გ-----ი კ-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი გასაჩივრებული არ ყოფილა და დღეისათვის ძალაშია, სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში დახაზული საკარმიდამო

მიწის ნაკვეთის გზასთან არსებული ნაწილი წარმოადგენს ზღვარს, იგი არ შედიოდა სარეფორმო მიწის ფონდში და მისი გამოყოფა არ მომხდარა.

### **სამოტივაციო ნაწილი :**

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

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბ--ა გ-----ის სარჩელი არის დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;  
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;  
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;  
საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“  
საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია“

#### **6. სამართლებრივი შეფასება**

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის 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 შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი 2008 წლის 15 მაისის N1706/08 სარეგისტრაციო სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

გასაჩივრებული რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი საქართველოს კანონის „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ მესამე მუხლის თანახმად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-20 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამასთან, რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ

ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის" მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

ამავე ინსტრუქციის 57-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, ხოლო 58-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ამ ინსტრუქციით და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია.

ამავე ინსტრუქციის 61-ე მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

ხოლო 66-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად კი მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველები. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ნიშნავს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის შესახებ მონაცემების აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში. რეესტრში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით, მათ შორის, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 05.05.1997 წელს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N395 აქტით გ-----ი კ-----ეს ქ. ვ----ში გამოეყო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2008 წლის 15 მაისს გ-----ი კ-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ.ვ----ში, თ-----ის ქ. N 125ა-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2008 წლის 15 მაისს მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ქ. ვ----ში, თ-----ის ქ. N125ა-ში მდებარე 1680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: ზონა ა-----ე - კოდი 62, სექტორი ვ---- - კოდი 15, კვარტალი N 13, ნაკვეთი N 0--, რეგისტრირებულია გ-----ი კ-----ის საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის 05.05.1997წ. გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N395 აქტის საფუძველზე.

დადგენილია ასევე, რომ გ-----ი კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში

რეგისტრაციისათვის წარდგენილ საკადასტრო-აზომვით ნახაზზე ასახული გ---  
---ი კ-----ის მიწის ნაკვეთსა და ს---- გ-----ის მიწის ნაკვეთს შორის არსებული  
საზღვარი გზის მხრიდან კონფიგურაციით შეესაბამება უფლების  
დამადასტურებელ დოკუმენტში - მიღება-ჩაბარების აქტზე დატანილ ნახაზს.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში  
გ-----ი კ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა მოქმედი  
კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებსა და პირობებს, შესაბამისად არ  
არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების  
შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები და მარეგისტრირებული ორგანო  
უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი  
ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ  
ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და  
აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე  
ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების  
მიზნით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია  
ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების  
სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის  
საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება  
კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე  
მოქმედება.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული  
ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ  
გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ  
იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი  
ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული  
ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს  
საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და  
გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების  
საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია  
ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან  
ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი  
ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია იძლეოდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. გადაწყვეტილების მიღებისას არსებითი ხასიათის დარღვევის ფაქტს ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 15 მაისის N1706/08 სარეგისტრაციო ჩანაწერი გაკეთებულია საქართველოს კანონმდებლობათა მოთხოვნათა დაცვით, სახეზე არ არის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, შესაბამისად არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რის გამოც ბ--ა გ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე

განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრვ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს მოპასუხისათვის მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საფუძველი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ბ--ა გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), ახალციხის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მებაღიშვილის ქ. №62) მეშვეობით.

**მოსამართლე:**  
თოდუა

ლუიზა