



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

06.01. 2020 წელი

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

**ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი**

მოსარჩელე: ჯ----- ჩ-----;
წარმომადგენელი: ე----- ტ-----;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი;
წარმომადგენელი: ა----- ყ-----ი;

მესამე პირები: დ----- ჩ-----, თ----- ჩ-----;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6
დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც
შეჩერებული იქნა ჯ----- ჩ----- 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360
განცხადება უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.**

**1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 8
თებერვლის N68035 გადაწყვეტილება, რომლითაც არ**

დაკმაყოფილდა ჯ----- ჩ----- საჩივარი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილებაზე.

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილება, რომლითაც შეწყდა ჯ----- ჩ----- 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო წარმოება.

1.4 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილება, რომლითაც 2014 წლის 12 სექტემბერს დაურეგისტრირდათ მესამე პირებს დ----- და თ----- ჩ----- ებს უძრავი ქონება მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს-----, ს/კ 3-----

1.5 დაევალოს საჯარო რეესტრის სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს მოახდინოს ჯ----- ჩ----- მიერ 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადებით მოთხოვილი რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს-----;

მოსარჩელის პოზიცია:

ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს----- საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთები, რომელსაც მისი მამა-პაპა ოდითგან ფლობდა და რომელიც მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე სახელმწიფომ საკუთრებაში გადასცა საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთთან ერთად. 2016 წლის ნოემბერში, მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთების საკუთრების რეგისტრაცია, რისთვისაც წარუდგინა უძრავი ქონების უფლების დამდგენი დოკუმენტები, საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2016 წლის 01 დეკემბრის N882016791037-07 გადაწყვეტილებით 2016 წლის 10 ნოემბერს შეტანილ განცხადებაზე (N882016791037) სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რომლის მესაკუთრეებიც იყვნენ დ----- და თ----- ჩ----- ები. მათ სახელზე რეგისტრაცია განხორციელებულია 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილებით. შესაბამისად, მოსარჩელეს მოეთხოვა წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2017 წლის 04 იანვრის N882016791037-08 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო

წარმოება შეწყდა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. 2017 წლის 15 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N 52262 გადაწყვეტილებით მოსარჩელის საჩივარი ნაწილობრივ იქნა დაკმაყოფილებული - ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ 2016 წლის 01 დეკემბრის N882016791037-07 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 04 იანვრის N882016791037-08 გადაწყვეტილება. 2017 წლის 30 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს კვლავ მიმართა მოსარჩელემ №892017157360 სარეგისტრაციო განცხადებით და მოითხოვა მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ჯ----- ჩ----- უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, ხოლო 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილებით, შეწყდა ჯ----- ჩ----- 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო წარმოება.

მიაჩნია, რომ მესამე პირთა სახელზე განხორციელებული უკანონო რეგისტრაციით მიაღმა ზიანი, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით უკანონოდ შეიზღუდა მისი საკუთრების უფლება, რის გამოც სარჩელის საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.1. მოპასუხის პოზიცია;

2.1. მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა შემდეგი: 2017 წლის 30 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №892017157360 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს----- მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო ორგანოში წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით) და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №77 (გაცემის თარიღი: 25.11.1994 წ.). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 6 დეკემბერს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892017157360-03

გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ----- ჩ-----ს ეცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება (საკადასტრო კოდი 3-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან მესაკუთრეები - დ----- და თ----- ჩ-----ები. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (№892017157360 სარეგისტრაციო განცხადება) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირებს განემარტათ, რომ მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს შეარჩევდა სააგენტო. ამასთან დაინტერესებულ პირს ეცნობა, 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 მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. 2017 წლის 19 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892017157360-05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან №539844 (19.12.2017) წერილით გამოითხოვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რის გამოც გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892017157360-11 (23.01.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან №35455 (23.01.2018) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადასტურების მიზნით. 2017 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის

რეგიონული ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892017157360-13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს კიდევ ერთხელ განემარტა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მესაკუთრეები - დ---- ჩ---- და თ---- ჩ----). დაინტერესებულ პირს ასევე 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 მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი/მედიატორი ნინო ფერაძე. მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2018 წლის 23 თებერვალს, რომელიც - შეწყდა დ---- ჩ----- გამოუცხადებლობის გამო. ნოტარიუსი/მედიატორი ნ----- მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში" 2018 წლის 9 მარტს წარმოდგენილ იქნა მომართვა, რომლის მიხედვითაც, მოდავე მხარეებს შორის მორიგება ვერ შედგა, რადგან გამოცხადდა მხოლოდ მოსარჩელე, თ---- ჩ-----მ სატელეფონო საუბარში ნოტარიუსთან განაცხადა რომ არ არის თანახმა მედიაციაზე და ნახაზის დაკორექტირებაზე შესაბამისად, მედიაციის პროცესი შეწყდა. ვინაიდან, მედიაციის პროცესი შეწყდა ერთი მხარის გამოუცხადებლობის გამო, ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია (კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეჯერების შედეგად მიღებულ იქნა №892017157360-32 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. მოსარჩელემ 2018 წლის 09 იანვარს N14257/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 06 დეკემბრის №892017157360-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შემდეგ მიღებულია სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი №892017157360-13

(02.02.2018) გადაწყვეტილება, იმის გთვალისწინებით, 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 მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე დადგნდა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, დაინტერესებული პირის მიერ №892017157360 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 3-----) საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ხოლო დაინტერესებულ პირს ეცნობა აღნიშნული გარემოების შესახებ და მოეთხოვა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა ან დავის დადასტურების შემთხვევაში, მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის შერჩევა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მედიატორს შეარჩევდა სააგენტო. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, საქმის სრულყოფილი და ყოველმხრივი გამოკვლევის შედეგად დაადგინა, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. დ---- და თ---- ჩ----ების საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ, ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: დ---- ჩ----), რომლითაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1500 მ/კ მიწის ნაკვეთზე. უძრავი ნივთის მისამართი: ზესტაფონის რაიონი სოფელი ს-----. განცხადებასთან ერთად წარმოდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესაბამისი ელ.კერსიით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N78 და 2014 წლის 08 სექტემბერს გაცემული №AA2014049652-04 საარქივო ცნობა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, დ---- ჩ----ს საკუთრებაში გადაეცა ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს----- მდებარე 5000 კვ.მ ფართობის მქონე მიწა სამ ნაკვეთად (2000 კვ.მ, 1500 კვ.მ და 1500 კვ.მ). აღნიშნულის საფუძველზე დ---- და თ---- ჩ----ების საკუთრებად დარეგისტრირდა 3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი (არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი: 1500 კვ.მ.). ამასთან, გადაწყვეტილების მიღების პროცესში არ გამოვლენილა საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანების მე-18 მუხლით დადგენილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა ან შეწყვეტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა შესაგებელს და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ

არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია;

3.1. მესამე პირმა **დ----- ჩ-----მ** წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო და მიუთითა, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი, როგორ მოხვდა მის საკუთრებაში, გაურკვეველია. სადაო მიწის ნაკვეთი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიეზომა მოსარჩელეს და ფლობითაც ოდითგანვე ის ფლობდა. ეთანხმება სარჩელს და მიაჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს. **(იხ. შესაგებელი)**

3.2. მესამე პირს - **თ----- ჩ-----ს** სარჩელზე შესაგებელი არ წარმოდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულა. მის მიერ სასამართლოსათვის წარმოდგენილ იქნა მოსაზრება, რომლითაც მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან **დ----- ჩ-----** და **თ----- ჩ-----** (იხ. თ.ჩ----- 2019 წლის 04 ნოემბრის N7531 პოზიცია).

4. ფაქტობრივი გარემოებები;

4.1. 1994 წლის 25 ნოემბერს **ჯ----- ჩ-----** სახელზე გაცემულია N77 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც მის ოჯახს, როგორც მეორე კატეგორიის კომლს, გადაეცა 5000 მ.კვ. მიწა ოთხ ნაკვეთად. ამ მიწის ნაკვეთებიდან სამი იყო მიწის რეფორმამდე სარგებლობაში არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომელთა ოდენობაც შეადგენს - ეზო - 2200კვ.მ. ვენახი - 600 კვ.მ, ვენახი 700 კვ, რასაც დაემატა საპრივატიზაციო ნაკვეთი- ბუჩქნარი- 1500 მ.კვ-ის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N77 აქტი;

4.2. **დ----- ჩ-----** სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N78 აქტით, ამ უკანასკნელს გადაეცა არა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, არამედ საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მესამე პირის შესაგებელი;
- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N78 აქტი;

4.3. 2017 წლის 30 მარტის NAA2017009914-04 საარქივო ცნობის მიხედვით - 1986-1995 წლების მონაცემებით სოფელ **მ-----** საკომლო წიგნებში **ჯ----- ჩ-----** კომლში ირიცხება: 1) **ჯ----- ჩ-----** ოჯახის უფროსი 2) **ლ-----** - ცოლი. 3) **თ----- ჩ-----** შვილი. 4) **კ-----** - შვილი.

1987-1990 წლებში კომლს აწერია 0.41 ჰა მიწა. 1996-2000- წლებში კომლში ირიცხება: 1) **ჯ----- ჩ-----** ოჯახის უფროსი, 2) **ლ-----** - ცოლი, 3) **თ----- ჩ-----**

შვილი (ნაზია გადასმული), 4) კ----- შვილი, 5) ჯ----- - შვილიშვილი, 6) ა--- შვილიშვილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 30 მარტის NAA2017009914-04 საარქივო ცნობა ;

4.4. 1994 წლის 25 ნოემბერს გაცემული N77 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე , მოსარჩელისათვის გადაცემული საპრივატიზაციო ნაკვეთი - ბუჩქნარი- 1500 მ.კვ-ის ოდენობით რეგისტრირებულია ჯ----- ჩ----- საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

4.5. 2017 წლის 30 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №892017157360 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს----- მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო ორგანოში წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით) და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №77 (გაცემის თარიღი: 25.11.1994 წ.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2017 წლის 06 დეკემბრის N892017157360 გადაწყვეტილება;

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 6 დეკემბერს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892017157360-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ----- ჩ-----ს ეცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება (საკადასტრო კოდი 3-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან მესაკუთრეები - დ----- და თ----- ჩ-----ები. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (№892017157360 სარეგისტრაციო განცხადება) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის

დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2017 წლის 06 დეკემბრის N892017157360 გადაწყვეტილება;

4.7. 2017 წლის 19 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8920171574422-05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან №539844 (19.12.2017) წერილით გამოითხოვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რის გამოც გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2017 წლის 19 დეკემბრის №8920171574422-05 გადაწყვეტილება;

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 6 დეკემბრის №892017157360-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, მოსარჩელემ გაასაჩივრა 2018 წლის 09 იანვრის ადმინისტრაციული საჩივრით, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 08 თებერვალს მიღებულ იქნა N68038 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 08 თებერვლის N68038 გადაწყვეტილება;

4.9. 2018 წლის 03 იანვრის N33/399 საარქივო ცნობის მიხედვით - 1995-2004 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ირიცხება ჯ----- დ-----ის ძე ჩ-----, რომლის კომლი შედგება შემდეგი წევრებისაგან: 1)ჯ----- დ-----ის ძე ჩ----- ოჯახის უფროსი 2)ლ----- ა----- ასული ჩ-----ცოლი. 3)თ----- ჯ-----ის ასული ჩ----- შვილი (ხაზია გადასმული, ამოეწერა 1996 წელს), 4) კ----- ჯ-----ის ძე ჩ----- - შვილი, 5) ჯ----- კ-----ს ძე ჩ----- - შვილიშვილი, 6) ა----- ასული ჩ----- შვილიშვილი. კომლს მიწა ერიცხება 5000 კვ.მ.

საცხოვრებელი სახლის ფართია 50 კვ.მ, სახლი აგებულია 1950 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 03 იანვრის N33/399 საარქივო ცნობა ;

4.10. 2018 წლის 11 იანვარს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილის დათვალიერების N 00006 ოქმის შესაბამისად, ჯ----- ჩ----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იდენტურია მიწის მიღება-ჩაბარების N77 აქტში საკარმიდამო ნაკვეთის N1-ის (ბუჩქნარი 1500 კვ.მ) და ადგილზე არსებული მდგომარეობის. 2018 წლის 11 იანვარს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილის დათვალიერების N 00007 ოქმის შესაბამისად, ჯ----- ჩ----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იდენტურია მიწის მიღება-ჩაბარების N77 აქტში ერთმანეთის მომიჯნავე სამი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (N1-ეზო 2200კვ.მ, N2 ვენახი 600 კვ.მ, N3 ვენახი 700 კვ.მ) და ადგილზე არსებული მდგომარეობის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 11 იანვრის N00006 და N00007 ადგილზე დათვალიერების ოქმები;

4.11. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ს----- ადმინისტრაციული ერთეულის 2018 წლის 12 იანვრის N86/11 ცნობის შესაბამისად, ჯ----- ჩ----- მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტი N77 ერთმანეთის მომიჯნავე სამისაკარმიდამო მიწის ნაკვეთი N1-ეზო 2200კვ.მ, N2 ვენახი 600 კვ.მ, N3 ვენახი 700 კვ.მ) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი ვიზუალური დათვალიერებით იდენტურია ადგილზე არსებული მდგომარეობის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ს----- ადმინისტრაციული ერთეულის 2018 წლის 12 იანვრის N86/11 ცნობა;

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2018 წლის 23 იანვარს მიიღო №892017157422-12 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოდან №35463 (23.01.2018) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით

ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტურობის დადასტურების მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 23 იანვრის №892017157422-12 გადაწყვეტილება;

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილებით ჯ----- ჩ----- 2017 წლის 30 იანვრის N892017157360 განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილება;

4.14. სადავო მიწის ნაკვეთების ადგილზე დათვალიერებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის და სამზარეულო-მარნის ჩრდილოეთით მდებარეობს ორ ნაკვეთად გაყოფილი ვენახები. ვენახის ერთი ნაკვეთი მდებარეობს უშუალოდ საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს, ხოლო მეორე სამზარეულო-მარნისა და ნაღიის ჩრდილოეთ მხარეს. სახლის ჩრდილოეთ მხარეს მდებარე ვენახის ნაკვეთის ზომებია სიგრძე 35 მ სიგანე 16 მ, სულ 560 მ². მითითებული ნაკვეთი წარმოადგენს ჯ.ჩ----- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრულ N2 მიწის ნაკვეთს - ვენახი 600 მ². სამზარეულო-მარნის და ნაღიის ჩრდილოეთ მხარეს მდებარე მეორე ვენახის ნაკვეთის ზომებია სიგრძე 20 მ, სიგანე 35 მ, ჯამში 700 მ². მითითებული ნაკვეთი წარმოადგენს ჯ.ჩ----- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრულ N3 ნაკვეთს, ვენახი - 700 მ². ორივე ვენახი მდებარეობს ერთმანეთის გვერდიგვერდ და ისინი მოქცეულია ერთიანი ღობის ფარგლებში. ღობის დასავლეთით მდებარეობს საყანე ნაკვეთი, რომელიც არ არის არავის სახელზე რეგისტრირებული, რომლის ზომებია: სიგრძე 60 მ სიგანე 30 მ ჯამში 1800 მ². ამ ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარეობს დ----- ჩ----- სახელზე რეგისტრირებული 1808 მ² მიწის ნაკვეთი. დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთს, მხარეთა განმარტებით, ფლობს დ----- ჩ----- და არის ის ნაკვეთი, რაც გადაეცა მიწის რეფორმის შედეგად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2019 წლის 24 დეკემბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმი.

4.15. 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ უკანონოდ განახორციელა ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს----- — მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დ-----

და თ----- ჩ-----ების სახელზე, რითაც შეილახა მოსარჩელის კოსტიტუციური უფლება საკუთრების შესახებ და მიაღვა უშუალო და ინდივიდუალური ზიანი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე **ჰერ**

იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ **სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია,
საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილება;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო 23-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. 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 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. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები - 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03, 2018 წლის 8 თებერვლის

N68035, 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 და 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილებები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოდგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება.

აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი უფლების ან ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ უფლებასა თუ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ საკითხებს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

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

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ - დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. **ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.** ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით

ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

7.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების ხელყოფა ასევე უნდა პასუხობდეს კანონიერების პრინციპს. კანონით გასაგები ფორმით არსებობის პრინციპი მოითხოვს ეროვნული კანონმდებლობის სათანადო გასაგები და საკმარისად ზუსტი დებულებების არსებობას და შესრულებას. კონვენცია მოითხოვს იმის უზრუნველყოფას, რომ თვით შიდასახელმწიფოებრივი სამართალი შეესაბამებოდეს სამართლის არსებით მოთხოვნებს - ეს მოიცავს სამართლიან და სათანადო პროცესს, კერძოდ, მოცემული ზომა მიღებული და გატარებული უნდა იქნეს შესაბამისი ხელისუფლების ორგანოების მიერ და არ უნდა იყოს თვითნებური. **(ვინტერვერპი ნიდერლანდების წინააღმდეგ, (Winterwerp v.the Netherlands A33 (1979)).** სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

7.4. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიღებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რომელიც შეეხო როგორც საკომლო, ისე საბაღე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. აღნიშნული

დადგენილების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში. ამავე დადგენილების თანახმად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო. მიწის რეფორმის პერიოდი საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე (გარდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიისა) განისაზღვრება 1992 წლის 18 იანვრიდან 1999 წლის პირველ თებერვლამდე.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხდებოდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლების მიწით დაკმაყოფილება უნდა მომხდარიყო სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ.

1993 წლის 28 ივნისს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ მიღებულ იქნა №503 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტმა ზემოხსენებული დადგენილებით რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემის დამადასტურებელი საბუთების გაცემის უზრუნველსაყოფად დაადგინა, რომ დამტკიცებულიყო მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა.

„საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს.

საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს

საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

7.5. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 1994 წლის 25 ნოემბერს ჯ----- ჩ----- სახელზე გაცემულია N77 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც მის ოჯახს, როგორც მეორე კატეგორიის კომლს, გადაეცა 5000 მ.კვ. მიწა ოთხ ნაკვეთად. ამ მიწის ნაკვეთებიდან სამი იყო მიწის რეფორმამდე სარგებლობაში არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომელთა ოდენობაც შეადგენს - ეზო- 2200კვ.მ. ვენახი - 600 კვ.მ, ვენახი 700 კვ, რასაც დაემატა საპრივატიზაციო ნაკვეთი- ბუჩქნარი- 1500 მ.კვ-ის ოდენობით. 2017 წლის 30 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №892017157360 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს----- მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო ორგანოში წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით) და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №77 (გაცემის თარიღი: 25.11.1994 წ.). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 6 დეკემბერს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №892017157360-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ----- ჩ-----ს ეცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება (საკადასტრო კოდი 3-----) სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან მესაკუთრეები - დ----- და თ----- ჩ-----ები. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (№892017157360 სარეგისტრაციო განცხადება) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილებით ჯ----- ჩ----- 2017 წლის 30 იანვრის

N892017157360 განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

7.6. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოპოვებული 2018 წლის 11 იანვარს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილის დათვალიერების N 00006 ოქმის შესაბამისად, **ჯ----- ჩ-----** მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იდენტურია მიწის მიღება-ჩაბარების N77 აქტში საკარმიდამო ნაკვეთის N1-ის (ბუჩქნარი 1500 კვ.მ) და ადგილზე არსებული მდგომარეობის. 2018 წლის 11 იანვარს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილის დათვალიერების N 00007 ოქმის შესაბამისად, **ჯ----- ჩ-----** მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იდენტურია მიწის მიღება-ჩაბარების N77 აქტში ერთმანეთის მომიჯნავე სამი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (N1-ეზო 2200კვ.მ, N2 ვენახი 600 კვ.მ, N3 ვენახი 700 კვ.მ) და ადგილზე არსებული მდგომარეობის. ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ს----- ადმინისტრაციული ერთეულის 2018 წლის 12 იანვრის N86/11 ცნობის შესაბამისად, **ჯ----- ჩ-----** მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტი N77 ერთმანეთის მომიჯნავე სამისაკარმიდამო მიწის ნაკვეთი N1-ეზო 2200კვ.მ, N2 ვენახი 600 კვ.მ, N3 ვენახი 700 კვ.მ) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი ვიზუალური დათვალიერებით იდენტურია ადგილზე არსებული მდგომარეობის. რაც ყველაზე საგულისხმოა, **დ----- ჩ-----** სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N78 აქტით ამ უკანასკნელს გადაეცა არა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, არამედ საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთები. თვით **დ----- ჩ-----მ** დაადასტურა, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი, როგორ მოხვდა მის საკუთრებაში, მისთვის უცნობია. სადაო მიწის ნაკვეთი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიეზომა მოსარჩელეს და ფლობითაც ოდითგანვე ის ფლობდა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადასტურდა სასამართლოს 2019 წლის 24 დეკემბრის ადგილზე დათვალიერების სხდომის დროსაც, კერძოდ, დადგენილია, რომ მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლის და სამზარეულო-მარნის ჩრდილოეთით მდებარეობს ორ ნაკვეთად გაყოფილი ვენახები. ვენახის ერთი ნაკვეთი მდებარეობს უშუალოდ საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეს, ხოლო მეორე სამზარეულო-მარნისა და ნაღიის ჩრდილოეთ მხარეს. სახლის ჩრდილოეთ მხარეს მდებარე ვენახის ნაკვეთის ზომებია სიგრძე 35 მ სიგანე 16 მ, სულ 560 მ². მითითებული ნაკვეთი წარმოადგენს **ჯ.ჩ-----** მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრულ N2 მიწის ნაკვეთს - ვენახი 600 მ². სამზარეულო-მარნის და ნაღიის ჩრდილოეთ მხარეს მდებარე მეორე ვენახის ნაკვეთის ზომებია სიგრძე 20 მ, სიგანე 35 მ, ჯამში 700

მ². მითითებული ნაკვეთი წარმოადგენს **ჯ.ჩ-----** მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრულ N3 ნაკვეთს, კენახი - 700 მ². ორივე კენახი მდებარეობს ერთამანეთის გვერდიგვერდ და ისინი მოქცეულია ერთიანი ღობის ფარგლებში.

მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რასაც მოჰყვა შემდგომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა, წარმოადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ 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.

7.7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა საგამონაკლისოდ ადგენს მტკიცების ტვირთის განსხვავებულ სტანდარტს, რასაც ცხადყოფს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლითაც, 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. კანონმდებლის მიერ მითითებული შინაარსით დებულების

რეგლამენტაცია განპირობებულია იმით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მინიჭებული აქვს მაღალი პასუხისმგებლობა სტანდარტის ვალდებულება, სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

ამ კუთხით კი სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მ-4 ნაწილის შესაბამისად, 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 არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო აქტთან მიმართებაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადგილი ჰქონდა მესამე პირთა სახელზე საკუთრების არასწორ რეგისტრაციას, რადგან დაინტერესებული პირის ანუ მოსარჩელის მიერ აღნიშნული აქტის გაუქმების საწინააღმდეგოდ საქმეში წარმოდგენილია საკმარისი მტკიცებულებები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის N77 მიღება-ჩაბარების აქტი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილის დათვალიერების N 00006 და N 00007 ოქმები, ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის მერიის ს----- ადმინისტრაციული ერთეულის 2018 წლის 12 იანვრის N86/11 ცნობა, ადგილზე დათვალიერების ოქმი. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ასევე მოსარჩელისა და განსაკუთრებით მესამე პირის - **დ----- ჩ-----** ახსნა-განმაცხადებას, რომელმაც სარჩელი ცნო.

7.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო

(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არასაკმარისი დოკუმენტების საფუძველზე განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია **დ---- და თ---- ჩ----ების** სახელზე, რითაც უკანონოდ შეზღუდა მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი.

7.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.1} მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, სადავო აქტები, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს.

7.10. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ უკანონოდ განახორციელა ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს----- მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია **დ---- და თ---- ჩ----ების** სახელზე, რასაც მოჰყვა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე ასევე უკანონო გადაწყვეტილებების მიღება თავდაპირველად სარეგისტრაციო წარმოების მიდმინარეობის, ხოლო შემდგომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რის გამოც სარჩელი არის დასაბუთებული, საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც შეჩერებული იქნა **ჯ----- ჩ-----** 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადება უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 8 თებერვლის N68035 გადაწყვეტილება, რომლითაც არ

დაკმაყოფილდა **გ**----- **ჩ**----- საჩივარი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილებაზე. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც შეწყვეტილ იქნა **გ**----- **ჩ**----- 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო წარმოება. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილება, რომლითაც 2014 წლის 12 სექტემბერს დაურეგისტრირდათ მესამე პირებს **დ**----- **და თ**----- **ჩ**-----**ებს** უძრავი ქონება მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს-----, ს/კ 3-----, ხოლო საჯარო რეესტრის სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს, მოახდინოს **გ**----- **ჩ**----- მიერ 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს-----;

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი 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 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის და იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 100(ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, მე-13, 22-ე, 23-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. **გ----- ჩ----- (3.6 1-----)** სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და უძრავი ქონების რეგისტრაციის დავალდებულების თაობაზე დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც შეჩერებული იქნა **გ----- ჩ-----** 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადება უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 8 თებერვლის N68035 გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა **გ----- ჩ-----** საჩივარი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 6 დეკემბრის N892017157360-03 გადაწყვეტილებაზე.
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2018 წლის 12 მარტის N892017157360-32 გადაწყვეტილება, რომლითაც შეწყდა **გ----- ჩ-----** 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადების საფუძველზე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო წარმოება.
5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2014 წლის 12 სექტემბრის N882014475381 გადაწყვეტილება, რომლითაც 2014 წლის 12 სექტემბერს დაურეგისტრირდათ მესამე პირებს **დ----- და თ----- ჩ-----ებს** უძრავი ქონება მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს-----, ს/კ 3-----
6. დაევალოს საჯარო რეესტრის სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს მოახდინოს **გ----- ჩ-----** მიერ 2017 წლის 30 ნოემბრის N 892017157360 განცხადებით მოთხოვილი რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე ზესტაფონის რაიონის სოფელ ს-----;
7. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს მოსარჩელე **გ----- ჩ----- (3.6 1-----)** სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება;

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. № 32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ზესტაფონი, წერეთლის ქ.N7).

მოსამართლე

შოთა ნიკურაძე