

საქმე № 140310018002286406

საქმე № 3/18-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 მაისი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: რ----- ვ-----ი

წარმომადგენელი: ნ----- ც-----ე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: უ-- მ-----

მესამე პირი: კ--- ქ-----ი

წარმომადგენლები: მ--- ქ-----, ი---- მ-----

მესამე პირები: ა----- ვ-----ი, მ---- ვ-----ი, რ---- ვ-----ი, თ---- ვ-----ი

წარმომადგენელი: ნ----- ც-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 1110 მ² სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკარმიდამო) კ--- ქ-----ის
(პირ. № 2-----) საკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 დეკემბრის № 882013619868-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 163 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 222,41 მ² შენობა-ნაგებობის ა----- (C-----), რ----- (C-----), რ----- (C-----) ვ-----ებისა და თ----- ვ-----ის (C-----) თანასაკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის № 882015057509-09 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა (მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე დააზუსტა ეს მოთხოვნა).

1.3. კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე, № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკარმიდამო) რ----- ვ-----ის სახელზე რეგისტრაციის მოპასუხისათვის დავალდებულება.

სარჩელის თანახმად, № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში, თავის სახელზე უკანონოდ აქვს აღრიცხული კ--- ქ-----ს, კერძოდ, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს რ----- ვ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, სადაც განთავსებულია მათი საცხოვრებელი სახლი; ამ რეგისტრაციისას კ--- ქ-----მა უკანონოდ ააზომინა სამხაზველო ფირმას მოსარჩელის კუთვნილი სახლი და მიწის ნაკვეთი, ხოლო იმავე სამხაზველო ფირმის წარმომადგენელთა მიერ ასევე უკანონოდ აიხაზა სხვა პირის კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილი, რაც შემდგომში არასწორად დარეგისტრირდა რ----- ვ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების სახელზე.

ამ საქმეზე საქართველოს შსს კასპის რაიონულ სამმართველოში მიმდინარე საქმის წარმოებისას კ--- ქ-----ი უსაფუძვლოდ განმარტავდა, რომ, თითქოს, ვ-----ებისგან იყიდა სახლი და მიწის ნაკვეთი, რაც რეალობას არ შეესაბამება. თუკი ადგილი ექნებოდა ნასყიდობას, მაშინ კ--- ქ-----ზე სადავო უძრავი ქონება უნდა აღრიცხულიყო ნასყიდობის ხელშეკრულების და არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

მოპასუხემ და მესამე პირმა - კ--- ქ-----მა სარჩელი არ სცნეს, მიუთითეს და განმარტეს, რომ სადავო მიწაზე რ----- ვ-----ის საკუთრება არ დასტურდება; მას საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრებაში გააჩნია მხოლოდ 30 მ² სახლი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი. რ----- ვ-----მა და მისმა ოჯახმა სხვა ადგილზე დაარეგისტრირეს თავისი კუთვნილი ქონება და მათ არ აქვთ უფლება, იდავონ კ--- ქ-----ის კუთვნილ ქონებაზე.

მესამე პირებმა - ა----- ვ-----მა, მ----- ვ-----მა, რ----- ვ-----მა და თ----- ვ-----მა სარჩელი მთლიანად სცნეს, წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მათ სახელზე არასწორად და შეცდომით აღირიცხა სხვა პირის უძრავი ქონება და ეს რეგისტრაცია უნდა გაბათილდეს; ამასთან, კ--- ქ-----მა უკანონოდ დაირეგისტრირა მათი კუთვნილი უძრავი ქონება, რის გამოც ვერ ხერხდება დაშვებული უზუსტობის აღმოფხვრა, რომ ვ-----ებმა თავის სახელზე აღრიცხონ მათი კუთვნილი ქონება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მცხოვრებ კ--- ნ-----ის ძე ქ-----თან 1998 წლის 20 აგვისტოს გაფორმდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი № 23, რომლითაც მას, სხვა ნაკვეთებთან ერთად, გადაეცა მიწის რეფორმამდე მის მფლობელობაში არსებული საკარმიდამო 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი, რასაც ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება კ----- ქ-----ი, სამხრეთიდან - ვ----- ბ-----ი, დასავლეთიდან - გზა, ხოლო აღმოსავლეთიდან - ბუჩქნარი; ასევე გადაეცა „პ-----ი“ - 0,14 ჰა მიწის ნაკვეთი, რასაც ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება რ----- ბ-----ი, სამხრეთიდან - გზა, დასავლეთიდან - ტ----- თ-----ი, ხოლო აღმოსავლეთიდან - თ----- ფ-----ი;

მტკიცებულება: მიწის ნაკვეთის 1998 წლის 20 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების № 23 აქტი (ს. ფ. 93-94).

3.2.2. მითითებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე კ--- ქ-----ის სახელზე 2013 წლის 23 დეკემბერს საკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და 90,83 მ² შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 დეკემბრის № 882013619868-03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.3. კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სოფელ პ-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით კომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- რ-----ის ძე ვ-----ი; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: რ-----

--- (ცოლი), რ---- (შვილი), მ---- (შვილი, გათხოვდა), თ---- (შვილი) ვ-----ები; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 30 მ² საცხოვრებელი სახლი და 0,10 ჰა მიწის ფართობი; 1996-2006 წლის ჩანაწერებით, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ა----- (ოჯახის უფროსი), რ---- (ცოლი), რ---- (შვილი), თ---- (შვილი) ვ-----ები; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 30 მ² საცხოვრებელი სახლი; მიწის ფართობი მითითებული არ არის; სოფელ პ-----ის მიწის ნაკვეთების განაწილების 1995-1996 წლების სიაში ჩანაწერი ა----- ვ-----ის შესახებ არ აღმოჩნდა;

მტკიცებულება: კასპის არქივის 2014 წლის 17 ივლისის № AA2014037916-03 საარქივო ცნობა (ს. ფ. 30-31).

3.2.4. ამ საარქივო ცნობის საფუძველზე ა----- ვ-----ის, რ---- ვ-----ის, რ---- ვ-----ისა და თ----- ვ-----ის სახელზე 2015 წლის 30 მარტს თანასაკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 163 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 222,41 მ² შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის № 882015057509-09 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.5. მითითებული უძრავი ქონება 2015 წლის 21 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მთლიანად აღირიცხა რ---- ვ-----ის სახელზე;

მტკიცებულება: 2015 წლის 21 აპრილის ჩუქების ხელშეკრულება (ს. ფ. 35-39), რეგისტრაციის შესახებ კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 აპრილის № 882015215633-03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 33-34).

3.2.6. რ---- ვ-----მა 2017 წლის 23 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა ცვლილების, ხოლო 2017 წლის 4 ნოემბრის განცხადებით - საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა ორივე შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ რ---- ვ----- იყო უცხო ქვეყნის მოქალაქე და მათ შეზღუდული ჰქონდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვება კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე.

მტკიცებულება: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 2 ნოემბრის № 892017002738-05 და 2017 წლის 9 ნოემბრის № 892017055315-03 გადაწყვეტილებები (ს. ფ. 40-41, 44-45).

3.2.7. საქართველოს შსს კასპის რაიონულ სამმართველოში 2018 წლის 10 იანვარს მიცემულ ახსნა-განმარტებაში კ--- ქ-----ი მიუთითებს, რომ კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში აქვს სახლი, რომელიც 1997 წელს ა----- და რ----- ვ-----ებისაგან იყიდა მისმა მამამ - ნ----- ქ-----მა; ამ სახლში ა----- და რ----- ვ-----ები ცხოვრობდნენ შვილებთან ერთად - რ-----, თ----- და ლ----- ვ-----ებთან ერთად; ეს ოჯახი 1991 წელს საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში; სახლი 2013 წელს დაარეგისტრირა კ--- ქ-----მა თავის სახელზე; აღნიშნული სახლის უკან დაბრუნება მას რ----- ვ-----მა მოსთხოვა დაახლოებით 1 წლის წინ;

მტკიცებულება: კ--- ქ-----ის 2018 წლის 10 იანვრის ზეპირი გამოკითხვის ოქმი.

3.2.8. საჯარო რეესტრის მიერ წარმოდგენილ სიტუაციურ ნახაზში ასახულია გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KF) შესრულებული (ე. წ. ყვითელი ფენა) და დღეის მდგომარეობით ელექტრონულ ფორმატში რეგისტრირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (სიტუაციურ ნახაზზე აღნიშნულია წითელი ფერით).

საჯარო რეესტრში დაცული ყვითელი ფერით შესრულებული ნახაზების მიხედვით (KF), როგორც კ--- ქ-----ის (№ 6--0--3--0--), ასევე რ----- ვ-----ის (№ 6--0--3--0--) რეგისტრირებული მონაცემების ქვეშ მიწის ნაკვეთის მფლობელად ფიქსირდება ა----- ვ-----ი; კ--- ქ-----ის საკუთრების ქვეშ არსებულ ა----- ვ-----ის მიწას ჩრდილოეთით და სამხრეთით ესაზღვრება გზა, დასავლეთით - ფ----- ფ-----ი, ხოლო აღმოსავლეთით - ლ----- ვ-----ი;

რ----- ვ-----ის საკუთრების ქვეშ არსებულ ა----- ვ-----ის მიწას ჩრდილოეთით ესაზღვრება შ----- ქ-----ი, სამხრეთით - გზა, დასავლეთით - თ----- ფ-----ი, ხოლო აღმოსავლეთით - ვ----- ფ-----ი;

მტკიცებულება: სიტუაციური ნახაზი (ორთოფოტო).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვ-----ების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია სრულად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო კ--- ქ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რამდენადაც დადგენილია, რომ მოსარჩელისა და მისი ოჯახის წევრების საკუთრება დარეგისტრირდა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მათ

საკუთრების უფლება საერთოდ არ გააჩნიათ, ხოლო მოსარჩელე და მესამე პირი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე (საკომლო წიგნის ჩანაწერი და მიღება-ჩაბარების აქტი) პრეტენზიას აცხადებენ ერთი და იგივე უძრავ ქონებაზე, მესამე პირზე კი ისე იქნა სადავო რეგისტრაცია განხორციელებული, რომ ზუსტად და ნათლად არ დადგენილა უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საზღვრები, და შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები და ამის შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ ა----- ვ-----ის, რ----- ვ-----ის, რ---- ვ-----ისა და თ----- ვ-----ის სახელზე 2015 წლის 30 მარტს თანასაკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 163 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ის ნაკვეთი და 222,41 მ² შენობა-ნაგებობა, რაზეც მათ საკუთრების უფლება არ გააჩნდათ;

მათივე მითითებით, საჯარო რეესტრში დაცული ყვითელი ფერით

შესრულებულ ნახაზებში მათი რეგისტრირებული მონაცემების ქვეშ (№ 6--0--3--0--) მიწის ნაკვეთის მფლობელად დაფიქსირებული ა----- ვ-----ი არ წარმოადგენს ვ-----ების საკომლო წიგნში მითითებულ ოჯახის უფროსს - ა----- ვ-----ს - და არის სრულიად სხვა პირი, რომლის საკუთრებაზეც შეცდომით დარეგისტრირდა მოსარჩელისა და მისი ოჯახის წევრების საკუთრების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

დადგენილია და სადავო არაა, რომ № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელესა და მისი ოჯახის წევრებს არ გააჩნიათ საკუთრების უფლება, რის გამოც არ უნდა განხორციელებულიყო მათ სახელზე ამ ნაკვეთის რეგისტრაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

აქედან გამომდინარე, მითითებული რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება კანონს და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი;

აღსანიშნავია, რომ რ-----, ა-----, რ----- ვ-----ები და თ----- ვ-----ი გამოთქვამენ მზაობას, მითითებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობასთან ერთად, მოახდინონ მათ შორის მომხდარი ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმებაც, რათა ნამდვილ მესაკუთრეს დაუბრკოლებლად მიეცეს შესაძლებლობა, თავის სახელზე აღრიცხოს ეს მიწის ნაკვეთი.

6.2. დადგენილია და სადავო არაა, რომ მოსარჩელესა და კ--- ქ-----ს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - საკომლო წიგნის ჩანაწერისა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე;

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით შესაძლებელია, დადგინდეს კ--- ქ----- ისათვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონებების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები.

სარჩელის მიხედვით, № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთი, მდებარე კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში, თავის სახელზე უკანონოდ აქვს აღრიცხული კ--- ქ-----ს, კერძოდ, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს მოსარჩელისა და მისი ოჯახის კუთვნილ სახლსა და მიწის ნაკვეთს.

საქმეზე რ----- ვ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის - ზ----- პ-----ის ჩვენების მიხედვით (სოფელ პ-----ის მცხოვრები, სოფელ ქ-----ის საკრებულოს თავმჯდომარე 1995-2004 წლებში), მიღება-ჩაბარების აქტები სოფელ ქ-----სა და მის საკრებულოში შემავალ სოფლებში გაიცემოდა 1998 წლამდე; კ--- ქ-----ზე 1998 წელს გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტზე ნამდვილად მისი (ზ----- პ-----ის) ხელმოწერაა. კ--- ქ-----ის სახელზე გაცემული საკარმიდამო 0,11 ჰა მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს სოფელ პ-----ის გარე პერიმეტრზე და არა უშუალოდ სოფელში, სადაც სოფლის მაცხოვრებლები ცხოვრობენ; სოფლის შიგნით ნაკვეთები მიწის განაწილების კომისიას მაშინ არ გაუცია და ვერც კ--- ქ-----ზე გასცემდა, ვინაიდან იგი ნ----- ქ-----ის კომლიდან ცალკე იყო გასული და ეკუთვნოდა 0,75 ჰა, რაც უნდა მიეღო სოფლის გარეთ; სოფლის შიგნით მის სახელზე საკარმიდამო მიწა აღირიცხებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მოხდებოდა კომლის გაყრა და არა კომლიდან გასვლა. გაყრის შემთხვევაში, მამის - ნ----- ქ-----ის კუთვნილ საკარმიდამო მიწიდან გამოეყოფოდა მას მიწის ნაკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეთა შორის მოხდებოდა მიწის ნაკვეთების ყიდვა-გაყიდვა, აუცილებლად ნოტარიულად დამოწმებული სახით უნდა მომხდარიყო ამის გაფორმება, შინაურული გარიგება მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში არ აისახებოდა.

კ--- ქ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის, მისი მამის - ნ----- ქ-----ის ჩვენების მიხედვით, ამჟამად მისი შვილის სახელზე რეგისტრირებულ სახლში ცხოვრობდნენ მოსარჩელე და მისი ოჯახის წევრები, რომლებიც 1990-იან წლებში საცხოვრებლად გადავიდნენ რუსეთის ფედერაციაში; იმ სახლს დაუფლნენ თვითონ - კ--- და ნ-----ი; როდესაც ვ-----ები კვლავ გამოჩნდნენ საქართველოში და პრეტენზია განაცხადეს ამ სახლზე, მათ გადაუხადეს 2 000 აშშ დოლარი. სახლი იყო ორსართულიანი, შემდეგ მათ (ქ-----ებმა) დაშალეს მე-2 სართული და გაყიდეს მასალის სახით; კ--- ქ-----ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ 0,11 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ დასახელებული კ----- ქ-----ი და ვ----- ბ-----ი მისი (ნ-----ის) მეზობლები არიან; ამ ნაკვეთს ესაზღვრება გზებიც. ფ----- ფ-----ი და ლ---- ვ-----ი არიან იმ მიწის ნაკვეთისა და სახლის მომიჯნავეები, რაც ადრე რ----- ვ-----ის ოჯახს ეკუთვნოდა.

ამავე მოწმის შემდგომ განვითარებული ჩვენების მიხედვით, კ--- ქ-----ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული 0,11 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ადრე ვ-----ების საკუთრებაში არსებულ სადავო

მიწის ნაკვეთს.

კ--- ქ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის, ნ----- კ-----ის (მეზობელი სოფლის მაცხოვრებელი) ჩვენებით, მისთვის ცნობილი მხოლოდ ის, რომ კ--- და ნ----- ქ-----ებმა რ---- ვ-----ის ოჯახისაგან იყიდეს სახლი და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი.

საქმის მასალებისა და მოწმეთა ჩვენებების შეფასების შედეგად, სასამართლო ასკვნის, რომ კ--- ქ-----ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული 0,11 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ადრე ვ-----ების საკუთრებაში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთს და სრულიად სხვა ნაკვეთია.

თვით კ--- ქ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის, მისი მამის - ნ----- ქ-----ის ჩვენების მიხედვით, მიღება-ჩაბარების აქტში ამ ნაკვეთის მომიჯნავედ დასახელებული კ----- ქ-----ი და ვ----- ბ-----ი მისი (ნ-----ის) მეზობლები არიან, ხოლო ე. წ. ყვითელ ფენაზე, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მითითებული ფ----- ფ-----ი და ლ---- ვ-----ი არიან იმ მიწის ნაკვეთისა და სახლის მომიჯნავეები, რაც ადრე რ---- ვ-----ის ოჯახს ეკუთვნოდა.

სამივე მოწმის ჩვენების ანალიზით დგინდება, რომ კ--- ქ-----მა მიღება-ჩაბარების აქტის გამოყენებით მოახდინა თავის სახელზე სრულიად სხვა მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა, რაზეც პრეტენზიას აცხადებს რ---- ვ-----ი.

სასამართლო მხედველობაში იღებს იმ გარემოებასაც, რომ რ---- ვ-----ს, საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, გააჩნია საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, თუმცა ამ დოკუმენტაციით უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები არ დგინდება.

ამავე დროს, 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, მის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 30 მ² საცხოვრებელი სახლი და 0,10 ჰა მიწის ფართობი; კ--- ქ-----ს № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით თავის სახელზე რეგისტრირებული აქვს 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და 90,83 მ² შენობა-ნაგებობა, ანუ უფრო დიდი ფართის მქონე შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი, ხოლო საჯარო რეესტრში დაცული ე. წ. ყვითელი ფენის მიხედვით, ა----- ვ-----ის მფლობელობაში არსებული ფართი (რაზეც პრეტენზიას აცხადებს მოსარჩელე) კიდევ უფრო მეტია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციით, კ--- ქ-----ის საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციით აღირიცხა მიწის ის ნაკვეთი, რომელზეც უტყუარად და სრულყოფილად გასარკვევი როგორც

მისი, ასევე მოსარჩელის (ან სხვა პირთა) საკუთრების უფლება.

მხედველობაშია მისაღები თვით კ--- ქ-----ის საქართველოს შსს კასპის რაიონულ სამმართველოში 2018 წლის 10 იანვარს მიცემულ ახსნა-განმარტებაც, სადაც ის მიუთითებს, რომ კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მის სახელზე რეგისტრირებული სახლი 1997 წელს ა----- და რ---- ვ-----ებისაგან იყიდა მისმა მამამ - ნ----- ქ-----მა; ამ სახლში ა----- და რ---- ვ-----ები ცხოვრობდნენ შვილებთან ერთად - რ----, თ---- და ლ---- ვ-----ებთან ერთად; ეს ოჯახი 1991 წელს საცხოვრებლად წავიდა რუსეთის ფედერაციაში; სახლი 2013 წელს დაარეგისტრირა კ--- ქ-----მა თავის სახელზე; აღნიშნული სახლის უკან დაბრუნება მას რ---- ვ-----მა მოსთხოვა დაახლოებით 1 წლის წინ;

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის ნასყიდობის (ყიდვა-გაყიდვის) ხელშეკრულება წერილობითი სახით არ გაფორმებულა.

აქედან გამომდინარე, დღეის მდგომარეობით სასამართლოს ხელთ არსებული მონაცემებით, კ--- ქ-----ის საკუთრების უფლება სადავო მიწაზე არ დასტურდება.

როგორც აღინიშნა, სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია საჯარო რეესტრში დაცული ყვითელი ფერით შესრულებული ნახაზები (KF), რომლის მიხედვით, სადავო ადგილზე მიწის ნაკვეთის მფლობელად ფიქსირდება ა----- ვ-----ი;

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა, რომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება); საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირების სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე, გამოიკვლიოს ამავე მიწაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეადაროს ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებთან, სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოახდინოს მათ სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია.

სასამართლო განმარტავს, რომ სწორედ გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KF) შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (ე. წ. ყვითელი ფენა) დაცულია საჯარო რეესტრის სამსახურში, და ისეთ ვითარებაში, თუ არ არსებობს სხვა უფრო ზუსტი და უტყუარი მონაცემები (მაგალითად, სისტემური რეგისტრაციები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები და ა. შ.), ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, მხედველობაში მიიღოს ეს მონაცემები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ, მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის დადგენა მხოლოდ საჯარო რეესტრში დაცული გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KF) შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით (ე. წ. ყვითელი ფენა) კერ მოხდება შემდეგ გარემოებათა გამო:

გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის მიმდინარეობისას საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შედგენა და მიწის მფლობელთა ვინაობის დადგენა ხდებოდა, ძირითადად, აღწერის დროს არსებული ფაქტობრივი ვითარების მიხედვით და, როგორც წესი, არ ეყრდნობოდა სხვა დოკუმენტაციასა თუ იურიდიულ მონაცემს;

ამიტომ, სასამართლოს მიაჩნია, რომ აუცილებელია საჯარო რეესტრში ამ პროექტის საფუძველზე დაცული ინფორმაციის (მიწის ნაკვეთების საზღვრების, კონფიგურაციისა და მფლობელთა) გადამოწმება სხვა მტკიცებულებებთან (არსებობის შემთხვევაში) ერთობლიობაში.

ამგვარი კვლევის ჩატარების აუცილებლობა არსებობდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაშიც, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, როგორც მოსარჩელეს, ასევე მესამე პირს გააჩნიათ უფლების დამდგენი იმგვარი დოკუმენტები - საკომლო წიგნის ჩანაწერი და მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტი - რომლებიც მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტით იძლევა შესაძლებლობას, არსებითად და ზუსტად დადგინდეს კ--- ქ-----ის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა.

იმ შემთხვევაში, თუკი გერმანია-საქართველოს ერთობლივი პროექტის საფუძველზე (KF) შესრულებული მონაცემები (ე. წ. ყვითელი ფენა) უტყუარად და ზუსტად ჩაითვლებოდა, მაშინ მით უფრო რ----- ვ-----სა და კ--- ქ-----ზე განხორციელებული რეგისტრაციები იმთავითვე უზუსტო იქნებოდა, რადგან ე. წ. ყვითელი ფენის მიხედვით, სადავო მიწებზე ფიქსირდება ერთი და იგივე სახელისა და გვარის მქონე პირის - ა----- ვ-----ის მფლობელობა, მათზე კი დარეგისტრირდა რ----- ვ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების და კ--- ქ-----ის საკუთრება.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში როგორც რ----- ვ-----ის, ასევე კ--- ქ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთების

ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით, ანუ მხოლოდ მათ მითითებაზე დაყრდნობით, და მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობისა და საზღვრების შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტსა თუ საჯარო რეესტრში დაცულ რაიმე სხვა ინფორმაციას, მათ შორის მიღება-ჩაბარების აქტს არ ეყრდნობოდა.

აღსანიშნავია, რომ კ--- ქ-----ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არსებითად განსხვავდება ამჟამად მის სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემებისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; 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.

მოცემულ შემთხვევაში, რ----- ვ-----ის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თვით ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია სადავო მიწის ადგილმდებარეობის საკითხი, მტკიცების ტვირთის მხოლოდ მოსარჩელეზე გადატანა უმართებულოა, მით უფრო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის

მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს კ--- ქ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე სხვა პირის უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები (თუნდაც ის, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე კ--- ქ-----ს საკუთრების უფლება გააჩნდა კონკრეტულად იმ ადგილას), და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა საკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

კ--- ქ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები არ დადგენილა, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა მისი საკუთრების ადგილმდებარეობა და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სადავო გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით;

ადმინისტრაციულ ორგანოს, საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა რ----- ვ-----თან მიმართებაში.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამავე დროს, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლებლად მიაჩნია, დავის არსებითად და საბოლოოდ გადაწყვეტა, და საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა-შეჯერების გარეშე, სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის ან მესამე პირისათვის მიკუთვნება. ამ გარემოებების დადგენა უნდა დაევალოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს; კერძოდ: ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთზე მხარეთა (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება ამ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნული დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელის მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით; ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული

ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ განსაზღვრული დებულებებით.

6.3. რ----- ვ-----ი ითხოვს კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე, № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკარმიდამო) მის სახელზე რეგისტრაციის მოპასუხისათვის დავალდებულებას;

როგორც აღინიშნა, 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, მის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 30 მ² საცხოვრებელი სახლი და 0,10 ჰა მიწის ფართობი; კ--- ქ-----ს № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით თავის სახელზე რეგისტრირებული აქვს 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და 90,83 მ² შენობა-ნაგებობა, ანუ უფრო დიდი ფართის მქონე შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი, ხოლო საჯარო რეესტრში დაცული ე. წ. ყვითელი ფენის მიხედვით, ა----- ვ-----ის მფლობელობაში არსებული ფართი (რაზეც პრეტენზიას აცხადებს მოსარჩელე) კიდევ უფრო მეტია.

აქედან გამომდინარე, იმის გამო, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ცალსახად და უტყუარად არ დგინდება ამ მიწაზე მისი საკუთრების უფლება, და ამ საკითხის გარკვევა ისედაც ევალება საჯარო რეესტრის სამსახურს, ამ ეტაპზე რ----- ვ-----ის ეს მოთხოვნა დაკმაყოფილებული ვერ იქნება.

იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო დაადგენს რ----- ვ-----ის საკუთრების უფლებას ამ მიწაზე, ისედაც მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას; წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას ექნება სასამართლოში დავის გაგრძელების უფლება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი

(განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის IV თავით განსაზღვრულია ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში პროცესის ხარჯების საკითხი, და შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე პროცესის ხარჯების განაწილებისას ეს ნორმებიც უნდა იქნეს გამოყენებული.

იმავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდის ქვითარი, თუმცა იმის გამო, რომ იგი არ შუამდგომლობს ამ ხარჯის ანაზღაურებაზე, სასამართლო ვერ იმსჯელებს ამის შესახებ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები
ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. რ----- ვ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკარმიდამო) კ--- ქ-----ის საკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 დეკემბრის № 882013619868-03 გადაწყვეტილება;

1.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, რ----- ვ-----ისა და კ--- ქ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ სადავო უძრავ ქონებაზე ამ პირთა (საჭიროების შემთხვევაში აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონების კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 163 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 222,41 მ² შენობა-ნაგებობის ა-----, რ-----, რ----- ვ-----ებისა და თ----- ვ-----ის თანასაკუთრებაში № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის № 882015057509-09 გადაწყვეტილება;

1.3. რ----- ვ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისის მიმართ კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე, № 6--0--3--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1110 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკარმიდამო) რ----- ვ-----ის სახელზე რეგისტრაციის მოპასუხისათვის დავალდებულების შესახებ ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. ნ----- ც-----ის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის

ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი