

საქმე № 140310018002295499

საქმე № 3/22-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19 ივლისი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: თ----- გ-----ე

წარმომადგენელი: ა----- მ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ა-----

მესამე პირი: დ----- ტ-----ი

წარმომადგენლები: კ--- კ-----, მ----- დ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გორში, შ-----ის ქ. № 98-ში მდებარე 398 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 66,80 მ² შენობა-ნაგებობის დ----- ტ-----ისა (პირ. № 5-----) და თანამესაკუთრის საკუთრებაში № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის № 882009371500-04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. გორში, შ-----ის ქ. № 98-ში მდებარე 398 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 66,80 მ² შენობა-ნაგებობის დ----- ტ-----ის საკუთრებაში № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 დეკემბრის № 882009387747-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3. რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის № 13828 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელე თ----- გ-----ის (პირ. № 5-----) საკუთრებაში № 6--4--2--1-- საკადასტრო კოდით ირიცხება გორში, ყოფილი შ-----ის № 96-ში მდებარე 349 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 79,20 მ² შენობა-ნაგებობა, რაც მან შეიძინა 2002 წელს. დ----- ტ-----ის მისი მოსაზღვრე მეზობელია და ერთმანეთში აქვთ უთანხმოება სასაზღვრო მიჯნასთან დაკავშირებით. დ----- ტ-----თან არაერთი სასამართლო დავის შემდეგ, მან საკუთრებაში დაირეგისტრირა ის ფართები, რაც სასამართლომ თ----- გ-----ეს მიაკუთვნა; მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, რათა დადგენილიყო მოდავე მხარეთა შორის ზუსტი საზღვრები, თუმცა დ----- ტ-----მა რეესტრის წარმომადგენლები, მყარი წერტილების აღებისა და სათანადო საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შედგენის მიზნით, თავის საკუთრებაში არ შეუშვა, რის გამოც ზუსტი საზღვარი ვერ დადგინდა და რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებიც უცვლელი დარჩა.

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო; მიუთითა, რომ სადავო რეგისტრაციები მოხდა თვით მხარეთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე, კანონის სრული დაცვით; მიუხედავად რეესტრის სამსახურის მცდელობისა, მოდავე მხარეთა საკუთრებებს შორის გაეკლოთ ზუსტი ზღვარი, მცდელობა წარუმატებლად დასრულდა.

მესამე პირის მითითებით, თ----- გ-----ემ თვითონ დაირეგისტრირა დ----- ტ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილი და უსაფუძვლოდ ედავება მას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 1985 წლის 13 ივნისისა და 1986 წლის 16 აპრილის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებებით დ----- ტ-----მა (დ-----მა) გ----- ვ-----ისა და ბ----- ვ-----ისაგან შეიძინა გორში, შ-----ის ქ. № 98-ში მდებარე მთლიანი უძრავი ქონება (1/2 - 1/2 თითოეულისაგან), რაც ტექნიკურში აღირიცხა მის სახელზე;

მტკიცებულება: ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები (ტომი 1, ს. ფ. 29-37).

3.2.2. 2002 წლის 28 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებით თ----- გ-----ემ შეიძინა გორში, შ-----ის ქ. № 96-ში მდებარე უძრავი ქონება, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე;

მტკიცებულება: ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებები (ტომი 1, ს. ფ. 25, 38-39).

3.2.3. გორის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით დ----- ტ-----ის სარჩელი ეზოში შესასვლელი მხრიდან სამეზობლო საზღვრის თ----- გ-----ის ზოლში პირვანდელ მდგომარეობაში (რაც მითითებულია 1962 წლის 8 აგვისტოს ტექნიკური პასპორტის მონაცემებით) აღდგენის, კედლის თავის მხარეს ამოყვანის, უნებართვო ნაგებობის მოშლისა და მიტაცებული მიწის ფართის (ე. წ. სანიაღვრე ადგილის) გამოთავისუფლების დავალდებულების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, ხოლო თ----- გ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: დ----- ტ-----ს დაევალა, მოშალოს საცხოვრებელი სახლის აივნის კედელი, რომელიც მთლიანად გადასულია თ----- გ-----ის მხარეს და აღმართოს საცხოვრებელი სახლის № 7 სათავოს გასწვრივ დამოუკიდებელი კედელი საცხოვრებელი სახლის ბოლომდე;

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 ივნისის № 2/66 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს. ფ. 40-43).

3.2.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით და 2009 წლის 23 თებერვლის დამატებითი გადაწყვეტილებით დ----- ტ-----ს დაევალა, აღმართოს დამოუკიდებელი კედელი მისი საცხოვრებელი სახლის № 7 სათავსოში № 1 ოთახის გასწვრივ (1962 წლის 8 აგვისტოს ტექნიკური პასპორტის მიხედვით) საცხოვრებელი სახლის ბოლომდე (თ----- გ-----ის საცხოვრებელი სახლის № 5 სათავსოს მხარეს); დ----- ტ-----ს დაევალა, თ----- გ-----ის საცხოვრებელი სახლის № 5 სათავსოში (1989 წლის 30 აგვისტოს ტექნიკური პასპორტის მიხედვით) აშენებული კედელი აივნამდე;

მტკიცებულება: თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილება და 2009 წლის 23 თებერვლის დამატებითი გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს. ფ. 44-55).

3.2.5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 5 ივნისის განჩინებით დ----- ტ-----ის საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებასა და 2009 წლის 23 თებერვლის დამატებით გადაწყვეტილებაზე დარჩა განუხილველი;

მტკიცებულება: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 5 ივნისის № ას-271-594-09 განჩინება (ტომი 1, ს. ფ. 56-60).

3.2.6. ტექბიუროში რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე, დ----- ტ-----ის (და თანამესაკუთრის) სახელზე საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა გორში, შ-----ის ქ. № 98-ში მდებარე 398 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 66,80 მ² შენობა-ნაგებობა № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის № 882009371500-04 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (ტომი 1, ს. ფ. 73-80).

3.2.7. დ----- ტ-----ის (და თანამესაკუთრის) სახელზე საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, ბ----- ვ-----თან გაფორმებული 1986 წლის 16 აპრილის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, მთლიანი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა დ----- ტ-----ის სახელზე;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 დეკემბრის № 882009387747-03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 81-83).

3.2.8. საჯარო რეესტრში № 6--4--2--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე, გორში, შ-----ის ქ. № 96-ში მდებარე უძრავი ქონება დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა თ----- გ-----ის სახელზე;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 26 სექტემბრის

№ 882016568831-06 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 104-106).

3.2.9. დ----- ტ-----მა საჯარო რეესტრის წარმომადგენლები, მყარი წერტილების აღებისა და სათანადო საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შედგენის მიზნით, თავის საკუთრებაში არ შეუშვა, რის გამოც მხარეთა შორის ზუსტი საზღვარი ვერ დადგინდა და რეესტრში ტ-----ისა და გ-----ის რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელი დარჩა;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის № 13828 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს. ფ. 181 - 184).

3.2.10. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის დასკვნით, დ----- ტ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი (რეგისტრირებულია № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით) მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 43,46 - 43,64 მეტრს, ხოლო სიგანე - 8,94 0 9,61 მეტრს, საერთო ფართობი შეადგენს 398 მ²-ს; დ----- ტ-----ის სახელზე გაცემული ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმის მიხედვით, იგივე მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 44,95 მეტრს, ხოლო სიგანე - 9,8 მეტრს, საერთო ფართობი - 438 მ²-ს; ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმისაგან განსხვავებით მიწის ნაკვეთის სიგრძე დღევანდელი მდგომარეობით შემცირებულია 1,31 - 1,49 მეტრით, სიგანე - 0,19 - 0,86 მეტრით, ფართობი - 40 მ².

თ----- გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე დატანილი (რეგისტრირებულია № 6--4--2--1-- საკადასტრო კოდით) მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 36,25 - 36,37 მეტრს, ხოლო სიგანე - 8,62 - 10,10 მეტრს, საერთო ფართობი - 349 მ²-ს; თ----- გ-----ის სახელზე გაცემული ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმის მიხედვით, იგივე მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 44,08 მეტრს, სიგანე - 9,35 - 9,8 მეტრს, საერთო ფართობი - 422 მ²-ს; ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმისაგან განსხვავებით მიწის ნაკვეთის სიგრძე დღევანდელი მდგომარეობით შემცირებულია 7,71 - 7,83 მეტრით, სიგანე ჩრდილოეთის მხარეს შემცირებულია 0,73 მეტრით, სიგანე სამხრეთის მხარეს გაზრდილია 0,3 მეტრით; მთლიანობაში მიწის ნაკვეთის ფართობი შემცირებულია 73 მ²-ით;

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული ექსპერტის - ი----- ქ-----ის განმარტებით, დასკვნაში დაშვებულია ტექნიკური ხასიათის უზუსტობა, და ზემოთ მითითებულ აბზაცში ასახული თ----- გ-----ის საკუთრების სიგანე ჩრდილოეთის მხარეს რეალურად შემცირებულია 0,73 მეტრით, დასკვნაში კი შეცდომით მიეთითა 1,18 მეტრი, ასევე სიგანე სამხრეთის მხარეს

რეალურად გაზრდილია 0,3 მეტრით, დასკვნაში კი შეცდომით მიეთითა 0,75 მეტრი.

იმავე დასკვნის მიხედვით, ქ. გორში, შ-----ის ქ. № 98-სა და № 96-ში მდებარე დ----- ტ-----ისა და თ---- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ № 6--4--2--0-- და № 6--4--2--1-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვარი, ტექნიკურ პასპორტებში არსებული მონაცემებისა და შენობების ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით, მდებარეობს საქართველოში მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში (WGS 1984 UTM Zone 38 N) X-427241.68, Y-4648328.45 და X-427247.40, Y-4648346.33 კოორდინატებზე გამავალ წრფეზე, რისი გათვალისწინებითაც:

ა) დ----- ტ-----ის სახელზე № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1962 წელს თ---- გ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართობით 5 მ²;

ბ) თ---- გ-----ის სახელზე № 6--4--2--1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1989 წელს დ----- ტ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართობით 5 მ²;

მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის დასკვნა № 002936218, სასამართლო სხდომის ოქმი.

3.2.11. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის № 002936218 დასკვნის დანართი № 4-თან მიმართებაში ამავე ბიუროს მიერ 2018 წლის 9 ივლისის წერილით წარმოდგენილი იქნა დაზუსტებული მონაცემები, კერძოდ: დანართზე ასახულია დ----- ტ-----ისა და თ---- გ-----ის სახელზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების მონაცემები გრაფიკულად, სადაც მაორენტირებული წერტილიდან (X-427247.40, Y-4648346.33) გადაზომილია 5,2 და 5,45 მეტრი მანძილები, რომლითაც განისაზღვრა მხარეთა საზღვრები ქუჩის მხარეს (ჩრდილოეთით), რის შედეგადაც დადგინდა, რომ დ----- ტ-----ს დლევანდელ რეგისტრირებულ საზღვრებში მოქცეული აქვს თ---- გ-----ის მიწის ნაკვეთი, რომლის საზღვარი დადგენილი იქნა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით; აღნიშნული გადაფარვის ფართობი შეადგენს 0,12 მ²-ს. ასევე, დანართი № 4-ის დაზუსტებულ ვარიანტზე, დასკვნის დანართისაგან განსხვავებით, მითითებული სიდიდეები

დამრგვალებული იქნა მეასედის სიზუსტით. უშუალოდ საინვენტარიზაციო გეგმების დასკანერებული ვარიანტის დანართზე ასახვა არ იძლევა მაღალი სიზუსტით მონაცემების გამოსახვის საშუალებას, ვინაიდან ეს გეგმები არ არის მასშტაბის სრული დაცვით შედგენილი და ამ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება გეგმაზე არსებულ მონაცემებს (კონკრეტულ შემთხვევაში საზღვრების სიგრძეებს).

2018 წლის 9 ივლისის წერილის დანართ № 4-5-ზე ასახულია საინვენტარიზაციო გეგმები, თუმცა დანართები არ არის შედგენილი მასშტაბის სრული დაცვით და ამ დანართზე ასახული მონაცემები, საინვენტარიზაციო გეგმებთან მიმართებაში, არაზუსტია.

მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 9 ივლისის წერილი № 5004224718.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ² და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ² მიწის რეგისტრაციის ნაწილში, რამდენადაც საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მესამე პირის საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელე თ----- გ-----ის კუთნილი ნაკვეთიდან მხოლოდ მითითებული ფართები.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის № 47-ე ბრძანებით დამტკიცებული ტიპიური დებულება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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 „კ“ 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება, გაირკვეს და დადგინდეს მოსარჩელისა და მესამე პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრები და ადგილმდებარეობა.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რაც აღირიცხა ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში;

საქმეზე თანდართული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით და თვით მხარეთა განმარტებით ირკვევა, რომ მათ შორის დაძაბული, კონფლიქტური სიტუაციაა და ვერ თანხმდებიან მათ შორის არსებული საზღვრის კოორდინატებზე.

„ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის № 47-ე ბრძანებით დამტკიცებული ტიპიური დებულების მე-5 პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებით, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს ეკისრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა აისახოს: მათი დეტალური გეგმები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებული სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო და არასაცხოვრებელი ფართობი, შენობა-

ნაგებობათა აღდგენითი და სამოქმედო ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებში და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები და სხვა; შენობა-ნაგებობებზე საკუთრებისა და მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების შენახვა-აღრიცხვა.

როგორც აღინიშნა, მხარეთა საკუთრება აღირიცხა ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში, რომლის მონაცემები და სიზუსტე მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში როგორც მოსარჩელის, ასევე მესამე პირის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ ამ პირთა 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 ტექნიკურს მონაცემებს არ ეყრდნობოდა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეები ერთმანეთში დავობენ მათ შორის არსებული საზღვრის მცირე ფართობზე, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, მათ საკუთრებაში საჯარო რეესტრში ამჟამად ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრები და ადგილმდებარეობა დაედგინა ტექნიკურს მონაცემებთან მიმართებაში, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს მონაცემები და სიზუსტე მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის № 002936218 დასკვნის დანართი № 4-თან მიმართებაში ამავე ბიუროს მიერ 2018 წლის 9 ივლისის წერილით წარმოდგენილი იქნა დაზუსტებული მონაცემები, კერძოდ: დანართზე ასახულია დ----- ტ-----ისა და თ----- გ-----ის სახელზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების მონაცემები გრაფიკულად, სადაც მაორენტირებული წერტილიდან (X-427247.40, Y-4648346.33) გადაზომილია 5,2 და 5,45 მეტრი მანძილები, რომლითაც განისაზღვრა მხარეთა საზღვრები ქუჩის მხარეს (ჩრდილოეთით), რის შედეგადაც დადგინდა, რომ დ----- ტ-----ს დლევანდელ რეგისტრირებულ საზღვრებში მოქცეული აქვს თ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთი, რომლის საზღვარი დადგენილი იქნა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით; აღნიშნული გადაფარვის ფართობი შეადგენს 0,12 მ²-ს. ასევე, დანართი № 4-ის დაზუსტებულ ვარიანტზე, დასკვნის დანართისაგან განსხვავებით, მითითებული სიდიდეები

დამრგვალებული იქნა მეასედის სიზუსტით, და დ----- ტ-----ის სახელზე № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1962 წელს თ---- გ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის (სამხრეთით) ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართობით 5,11 მ²;

სასამართლოს მიაჩნია, რომ დ----- ტ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში სადავო აქტებით განხორციელებული რეგისტრაცია თ---- გ-----ესთან მიმართებაში უკანონოა და ექვემდებარება ბათილად ცნობას სწორედ მითითებული ფართების ნაწილში - მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ² და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ² მიწის რეგისტრაციის ნაწილში, რადგან, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მესამე პირის საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელე თ---- გ-----ის კუთნილი ნაკვეთიდან მხოლოდ მითითებული ფართები.

თვით თ---- გ-----ე არ დაეთანხმა და ეჭვს ქვეშ დააყენა ექსპერტიზის დასკვნა იმის გამო, რომ ექსპერტმა არასწორად აიღო მაორენტირებული წერტილები, რამაც გამოიწვია მხარეთა საზღვრის ამსახველი წრფივი ხაზის არასწორი დადგენა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეს არგუმენტი ვერ ჩაითვლება ექსპერტიზის დასკვნის გაუზიარებლობის საკმარისი საფუძველი, რადგან, ჯერ ერთი, ექსპერტმა სასამართლო სხდომაზე პირდაპირ მიუთითა ფოტოსურათებზე ადგილები, საიდანაც აიღო მაორენტირებული წერტილები, რაზეც მხარეებს შენიშვნა და პრეტენზია არ გამოუთქვამთ, და, მეორე, ექსპერტიზა დაინიშნა მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრებისა და ადგილმდებარეობის დასადგენად ტექნიურის მონაცემებთან მიმართებაში, 2018 წლის 9 ივლისის მომართვის დანართი № 4-5-ზე კი დატანილია მხარეთა ტექნიურის ნახაზები და ელექტრონული რეგისტრაციები, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ მაორენტირებული წერტილები აღებულია სწორედ ტექნიურის მონაცემების მიხედვით მხარეთა შენობა-ნაგებობების მომიჯნავე, ანუ მყარ ადგილებზე.

მართალია, უშუალოდ საინვენტარიზაციო გეგმების დასკანერებული ვარიანტის დანართზე ასახვა არ იძლევა მაღალი სიზუსტით მონაცემების გამოსახვის საშუალებას, ვინაიდან ეს გეგმები არ არის მასშტაბის სრული დაცვით შედგენილი და ამ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება გეგმაზე არსებულ მონაცემებს (კონკრეტულ შემთხვევაში საზღვრების სიგრძეებს), თუმცა დ----- ტ-----ისა და თ---- გ-----ის მონაცემების ურთიერთშედარება, ტექნიურის მონაცემებისა და ელექტრონული რეგისტრაციების სიზუსტის დადგენა სრულიად შესაძლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამა თუ იმ უძრავი ქონების მესაკუთრის, ადგილმდებარეობის, კოორდინატების, სიტუაციური გეგმის შესახებ მონაცემებს, რაც რეგისტრირებული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში (ტექბიუროში), იგივე იურიდიული ძალა გააჩნდა (გააჩნია), რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

დადგენილია, რომ მხარეებს ნაკვეთები გამიჯნული აქვთ ფაქტობრივი საზღვრით, თუმცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის ფაქტობრივი მიჯნის დადგენას მნიშვნელობა არ აქვს, რადგან სადავოა თვით რეგისტრაციის კანონიერება და არა ფაქტობრივი მიჯნის შესაბამისობა რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

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.

ექსპერტიზის 2018 წლის 9 ივლისის მომართვის დანართი № 4-5-ით და მხარეთა განმარტებით ირკვევა, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით შემცირებული აქვთ ტექნიურის მონაცემებით მათზე რეგისტრირებული ფართები, თუმცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის ამას მნიშვნელობა არ აქვს, ვინაიდან დავა ეხება მათ შორის არსებული საზღვრის რეგისტრირებული მონაცემების სიზუსტეს, რომლის გარკვევა-დადგენა სრულიად შესაძლებელია ჩატარებული საექსპერტო დასკვნით, და შემცირებული ფართების არსებობა-არარსებობის დადგენას მნიშვნელობა აქვს მხოლოდ სხვა პირებთან მიმართებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაცია თავდაპირველად მოახდინა დ----- ტ-----მა, ხოლო შემდეგ მოსარჩელე თ----- გ-----ემ, მაგრამ ეს არ ართმევს მოსარჩელეს შესაძლებლობას, დააზუსტოს და შესაბამისობაში მოიყვანოს მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები, მოითხოვოს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

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, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად

ცნობა.

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.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს სასამართლოს მიერ მითითებული ფართების ნაწილში და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

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 38-39-ე მუხლების თანახმად, ამგვარ დავებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 200 ლარია, რადგან გასაჩივრებულია რეგისტრაციის შესახებ ორი გადაწყვეტილება.

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხე საჯარო რეესტრის სამსახურს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს 100 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 22-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ----- გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ, მესამე პირი - დ----- ტ-----ი - დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გორში, შ-----ის ქ. № 98-ში მდებარე 398 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 66,80 მ² შენობა-ნაგებობის დ----- ტ-----ისა და თანამესაკუთრის საკუთრებაში № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის № 882009371500-04 გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 9 ივლისის № 5004224718 მიმართვაში მითითებულ მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ² და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ² მიწის რეგისტრაციის ნაწილში.

1.1.1. თ----- გ-----ის სარჩელი 2009 წლის 20 ნოემბრის № 882009371500-04 გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი გორში, შ-----ის ქ. № 98-ში მდებარე 398 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 66,80 მ² შენობა-ნაგებობის დ----- ტ-----ის საკუთრებაში № 6--4--2--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 დეკემბრის № 882009387747-03 გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 9 ივლისის № 5004224718 მიმართვაში მითითებულ მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ² და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ² მიწის რეგისტრაციის ნაწილში.

1.2.1. თ----- გ-----ის სარჩელი 2009 წლის 3 დეკემბრის № 882009387747-03 გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის № 13828 გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 9 ივლისის № 5004224718 მიმართვაში მითითებულ მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ² და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ² მიწის რეგისტრაციის ნაწილში.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით სოლიდარულად გადახდეთ 100 (ასი) ლარი.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი