



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ

ე ბ ა

საქართველოს სახელით

**28 სექტემბერი, 20-8 წელი
ქ.თბილისი**

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე- ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი- მამუკა გიორგანაშვილი**

მოსარჩელე - ა-----

წარმომადგენელი - ი-----

**მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო**

წარმომადგენელი - ქ-----

მესამე პირები - ი-----ა(ასკ 16.2 მუხლი)

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

**1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის №-----
----0- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, 2.1- კვ.მეტრის
ნაწილში(ა-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის
ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში) (იხ. სასარჩელო განცხადება, ტომი 1,
ს.ფ. 2-1-; იხ. დაზუსტებული მოთხოვნა; იხ. 20-8 წლის 21 სექტემბრის
სასამართლო სხდომის ოქმი, ტომი 2, ს.ფ. 216-230).**

მოსარჩელეთა განმარტებით, ქალაქ თბილისში, კ-----
არსებული მიწის ნაკვეთები მათ მიერ 20-4 წელს შეძენილი იქნა
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით, რომელშიც
გადახდილმა თანხებმა და გაწეულმა დანახარჯმა მოცემული მომენტისათვის
რამდენიმე ასეულ ათას აშშ დოლარს გადააჭარბა. მიუხედავად აღნიშნულისა,
სამუშაოები სამშენებლო ქვაბულის ამოღების შემდგომ შეჩერდა, ვერ ხდება
ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის
რეალიზება და მშენებლობის წარმოება, რომლის ერთადერთ მიზეზს
მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა მხრიდან არსებული
კანონდარღვევები წარმოადგენს, რაც მათი ღობის მოსარჩელეთა საკუთრებაში
არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებაში გამოიხატება. მათივე განმარტებით,
ისედაც მცირე მიწის ნაკვეთზე ნებისმიერი ხელშეშლა, რომელიც მიწის
ნაკვეთის ფაქტობრივ შესაძლებლობებს ამცირებს, საერთოდ შეუძლებელს
ხდის დაგეგმილი მშენებლობის წარმოებას. მოსარჩელები ასევე უთითებენ,
რომ მიუხედავად მათი არა ერთი მცდელობისა, თავიდან აერიდებინათ დროში
გაწელილი სასამართლო დავები და ისევ ცალმხრივ დათმობებზე წასვლით
გარკვეული შეთანხმება მომხდარიყო,- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის
მესაკუთრეებთან უშედეგო აღმოჩნდა. მორიგების მიუღწევლობის მიზეზი
მათი მხრიდან მოსარჩელებისთვის გაუგებარი პოზიციანაა, რომელსაც
ლოგიკურად მხოლოდ ერთი ახსნა მოეძებნება, რომ რაც არ უნდა მოხდეს,
ხელი უნდა შეეშალოს და არ განხორციელდეს მოსარჩელეთა საკუთრების
უფლების რეალიზება და მათი საკუთრების სამშენებლოდ განვითარება.
მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ ამ ფონზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მხრიდან განხორციელებული სადავო რეგისტრაცია თავისი
კანონსაწინააღმდეგო ხასიათის გამო კიდევ უფრო ამძიმებს არსებულ
ვითარებას, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, გარემოებათა
სრულყოფილად გამოკვლევის პირობებში გადაფარვის/ზედდების მოტივით
უნდა მომხდარიყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და არა რეგისტრაციის
შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

მოსარჩელებს მიაჩნიათ, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა
დარღვევით, რის გამოც ითხოვენ მის ბათილად ცნობას.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი(გასაჩივრებულ ნაწილში) მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2. მესამე პირთა პოზიცია

2.2.1. მესამე პირმა - ი-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

2.2.2. მესამე პირმა - თ-----ამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი 20-4 წლის 24 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 2--.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №--.1-.0-.0--.0--- №--.1-.0-.0--.0--- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №-- №-, №-; მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №--.1-.0-.0--.0--- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა-----ადის(2/3ნაწილი) და გ-----ის(1--ნაწილი) სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 24/06/20-4წ.(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 20-21)

3.1.2. ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-4 წლის 0-სექტემბრის №----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ.თბილისში(სექტორი - მთაწმინდა), კ-----მოქალაქეების გ-----ისა და ა-----ადის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ნაცვლად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა კი განისაზღვრა 20-4 წლის 0-სექტემბრიდან 20-6 წლის 0- მაისის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-4 წლის 0- სექტემბრის №----- ბრძანება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 26-28)

3.1.3. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 20-- წლის 10 სექტემბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, კ----- №--.1-0-0--.0-- მიწის ნაკვეთსა და №--.1-0-0--.0--- №--.1-0-0--.0-- , №--.1-0-0--.0-- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვრის(ღობის) ნაწილი სიგრძით 21---მ. მოქცეულია №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო სიგრძით 6---მ. მოქცეულია მის ფარგლებს გარეთ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 20-- წლის 10 სექტემბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნა(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 29-32)

3.1.4. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ჯეოლენდის“ 20-6 წლის 1- ნოემბრის განმარტებითი ბარათის თანახმად ირკვევა, რომ №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ღობე გადადის ა----- აძის და გ-----ის თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ღობის გადასვლა ფიქსირდება, როგორც 20-4 წლის თებერვლის მდგომარეობით არსებულ №--.1-0-0--.0-- და №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთების რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე, მას შემდეგ განხორციელებული ცვლილებების შედეგად რეგისტრირებულ №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შპს „ჯეოლენდის“ 20-6 წლის 1- ნოემბრის განმარტებითი ბარათი(იხ.ტომი 1, ს.ფ. 38)

3.1.5. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 1- მაისის №----- ბრძანებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ა-----აძისა და გ-----ის წარმომადგენლის გ-----ის 20-6 წლის 1- ნოემბრის №4----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 200- წლის 27 სექტემბრის №-- - §1- დადგენილების №- ოქმი, საყრდენი კედლის(ღობის) ექსპლუატაციაში მიღების ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 1- მაისის №----- ბრძანება „ა-----ადისა და გ-----ის წარმომადგენლის გ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 43-56)

3.1.6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე თ-----ას ძირითადი სარჩელი მოპასუხეებისთვის საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთის და დაზიანებული ნივთის(კაპიტალური ღირებულების) პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შესახებ, საკადასტრო კოდი 0-.1-.0-.0--.0-- და 0-.1-.0-.0--.0-- არ დაკმაყოფილდა; შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. მოპასუხე თ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელე ა-----ადისა და გ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-.0--.0-.0--.0--) ის ნაწილი, რომელიც სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 10/09/20-- წლის დასკვნის N5----- მიხედვით უკავია თ-----ას ღობეს. ამასთან, თ-----ას დაევალა ა-----ადისა და გ-----ის მიწის ნაკვეთზე (0-.0--.0-.0--.0--) მის მიერ აღმართული ნაგებობის(მიწის ნაკვეთის გამყოფი ღობის) დემონტაჟი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება მხარეთა მიერ გასაჩივრებულია და დღეის მდგომარეობით კანონიერ ძალაში შესული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე №-/3----1-(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 71-84)

3.1.7. საქმეში წარმოდგენილი 20-8 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, კ-----ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 3--.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №--.1-.0-.0--.0--, №--.1-.0-.0--.0--- №--.1-.0-.0--.0--; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №- საერთო ფართობი - 362.80 კვ.მ. (მათ შორის: I სართული 1--.6- კვ.მ., I- სართული 1--.11 კვ.მ., I--სართული - 1--.0- კვ.მ.); №-; მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №--.1-.0-.0--.0--- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის(შენობა-ნაგებობა №--ში I--

სართული საერთო ფართობით 1--0- კვ.მ.) და თ-----ას (შენობა-ნაგებობა №--ში საერთო ფართობით 2--.77 კვ.მ.(მათ შორის სართული 1--.6-კვ.მ., I- სართული 1--.11 კვ.მ.) და შენობა №-) სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 23/04/20-8წ(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 10--10-)

3.1.8. 20-8 წლის 23 აპრილს, ი-----ემ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ქონების საზღვრების კორექტირებასთან დაკავშირებით 20-8 წლის 23 აპრილის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი, კ-----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 20-8 წლის 23 აპრილს მიღებული იქნა №-----0-გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის თანახმადაც განმცხადებლის მოთხოვნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე, დაკმაყოფილდა.

საქმეში წარმოდგენილი 20-8 წლის 23 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, კ-----

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 3--.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №--.1-.0-.0--.0--, №--.1-.0-.0--.0--- №--.1-.0-.0--.0--; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №- საერთო ფართობით - 362.80კვ.მეტრი (მათ შორის: I სართული 1--.6-კვ.მ., I- სართული 1--.11 კვ.მ., I--სართული - 1--.0- კვ.მ.); №-; მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №--.1-.0-.0--.0--- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის(შენობა-ნაგებობა №--ში I--სართული საერთო ფართობით 1--.0- კვ.მ.) და თ-----ას (შენობა-ნაგებობა №--ში საერთო ფართობით 2--.77 კვ.მ.(მათ შორის სართული 1--.6-კვ.მ., I- სართული 1--.11 კვ.მ.) და შენობა №-) სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი-----ის 20-8 წლის 23 აპრილის №----- განცხადება(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 40-41)

- ი-----ის და თ-----ას 20-8 წლის 23 აპრილის

ურთიერთშეთანხმება(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 42)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის №-----0- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 107)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 23/04/20-8წ.(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 1---110)

3.1.9. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ჯეოლენდის” 20-8 წლის 27 ივნისის განმარტებითი ბარათის თანახმად ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის №-----0- გადაწყვეტილების საფუძველზე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთმა შეიცვალა მანამდე არსებული(რეგისტრირებული) ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია. განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება/გადაფარვაშია №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში მოექცა მანამდე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ღობის ის ნაწილი, რომელიც გადადის(ექცევა) №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-შპს „ჯეოლენდის” 20-8 წლის 27 ივნისის განმარტებითი ბარათი საკადასტრო მდგომარეობის შესახებ(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 64-65).

**3.1.10. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 21 აგვისტოს №----- წერილით ი-----
-----ეს 20-8წლის 21 აგვისტოს №47----/1- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ №--.1-0-0--.0-- და №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს შორის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება (30 სმ)არ ფიქსირდებოდა. ამავე წერილით მხარეს დამატებით ეცნობა, რომ №----- განცხადებით წარდგენილი ნაკვეთის საზღვარი №--.1-0-0--.0-- ნაკვეთის საზღვართან თანხვედრაში იყო 2,1-კვ.მ. ფართობზე, ასევე მოიცავდა 20-8 წლის 23აპრილის №8----- განცხადების საფუძველზე რეგისტრირებულ მშენებარე შენობა-ნაგებობას 1,83 კვ.მ.-ით.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი-----ის 20-8 წლის 21 აგვისტოს №47----/1- განცხადება(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 1-9)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 21 აგვისტოს №----- წერილი(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 200)

3.1.11. 20-8 წლის 23 აგვისტოს, ი-----ემ №4----/1- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა შემდეგი: 20-8 წლის 21 აგვისტოს ხსენებული №3----(საპასუხო) წერილის შინაარსის გათვალისწინებით, დამატებით ეცნობებინათ №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან ზედდებაში/გადაფარვაში (საპასუხო წერილის ტერმინოლოგიით „საზღვრების თანხვედრაში“) მყოფი №--.1-.0-.0--.0--საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 2.1- კვ.მ. ფართობით, არსებული მდგომარეობით ვისი საკუთრება იყო, №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის, თუ №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აგვისტოს №3---- წერილით ი-----ეს 20-8 წლის 23 აგვისტოს №4----/1- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, კ----- №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 3--.00 კვ.მ. უძრავი ქონება (მესაკუთრეები: ი-----ე და თ-----ა). ასევე, ქ.თბილისში, კ-----ში №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 2--.00 კვ.მ. უძრავი ქონება (მესაკუთრეები: გ-----ე და ა-----აძე). ამავე წერილით განმცხადებელს ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აზომვის ზედდება დასაშვებია იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. ამდენად, 0.3 მ-ზე ნაკლები შეუსაბამობა არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 1-იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებდა გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი-----ის 20-8 წლის 23 აგვისტოს №4----/1- განცხადება(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 1-7-1-8)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აგვისტოს №----- წერილი(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 1-6)

3.1.12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-8 წლის 24 აგვისტოს განჩინებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა თბილისის საქალაქო სასამართლოში წინამდებარე განჩინების ჩაბარებიდან 07(შვიდი) დღის ვადაში წარმოედგინა შემდეგი ინფორმაცია:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 21 აგვისტოს №3----- წერილის შინაარსის გათვალისწინებით №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან ზედდებაში/გადაფარვაში(საპასუხო წერილის ტერმინოლოგიით „საზღვრების თანხვედრაში“) მყოფი №0-.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 2.1- კვ.მეტრი ფართობით არსებული მდგომარეობით ვის საკუთრებას წარმოადგენს, №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის, თუ №--.1-.0-.0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 20 სექტემბრის №----- წერილით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აზომვის ზედდება დასაშვები იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. ამდენად, 0.3 მ-ზე ნაკლები შეუსაბამობა არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებდა გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-8 წლის 24 აგვისტოს განჩინება(იხ.ტომი 2, ს.ფ. 207-210)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 20 სექტემბრის №----- წერილი(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 232)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 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 საფუძველად 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 10-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-1- მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, მოსარჩელებმა უზრუნველყვეს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზედაც ისინი ამყარებდნენ თავიანთ სასარჩელო მოთხოვნას.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, - ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება №-----0-„რეგისტრაციის შესახებ“, 2.1-კვ.მეტრის ნაწილში(ა-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში).

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0წლის 1- იანვრის №4 ბრძანება, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-6 წლის 1 აგვისტოს №--3 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის 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. ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8წლის 23 აპრილის №-----0- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ (გასაჩივრებულ ნაწილში), საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ

საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 20-8 წლის 23 აპრილს ი-----
-ემ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ქონების საზღვრების კორექტირებასთან დაკავშირებით 20-8 წლის 23 აპრილის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

6.3. 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ღ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლო ასევე მოიხმობს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლებამოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის

განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

დასახელებული კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ,- სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ;

დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი;

ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას;

ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა დადგენილია, რომ 20-8 წლის 23 აპრილს ი-----ემ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 20-8 წლის 23 აპრილს მიღებული იქნა №-----0- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის თანახმადაც განმცხადებლის მოთხოვნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე, დაკმაყოფილდა.

განსახილველ შემთხვევაში სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით ფართი დარჩა უცვლელი, თუმცა შეიცვალა კონფიგურაცია, რასაც მოსარჩელები არაკანონიერად მიიჩნევენ და განმარტავენ, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილს №-----0- გადაწყვეტილების გამო ვერ ხდება ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის რეალიზება და შეუძლებელია დაგეგმილი მშენებლობის წარმოება. შესაბამისად, მოსარჩელები მიიჩნევენ, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის პირობებში გადაფარვის/ზედდების მოტივით უნდა მომხდარიყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და არა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აზომვის ზედდება დასაშვებია იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. ამდენად, 0.3მ-ზე ნაკლები შეუსაბამობა არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და კიდევ ერთხელ დამატებით მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-4 წლის 0- სექტემბრის №----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ.თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა), კ-----

-- მოქალაქეების გ-----ისა და ა-----ადის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ნაცვლად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა კი განისაზღვრა 20-4 წლის 0- სექტემბრიდან 20-6 წლის 0- მაისის ჩათვლით;

- საქმეში წარმოდგენილი შპს „ჯეოლენდის“ 20-6 წლის 1- ნოემბრის განმარტებითი ბარათის თანახმად ირკვევა, რომ №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ღობე გადადის ა-----ადის და გ-----ის თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ღობის გადასვლა ფიქსირდება, როგორც 20-4წლის თებერვლის მდგომარეობით არსებულ №--.1-0-0--.0-- და №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთების რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე, მას შემდეგ განხორციელებული ცვლილებების შედეგად რეგისტრირებულ №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებზე;

- დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 1- მაისის №----- ბრძანებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ა-----ადისა და გ-----ის წარმომადგენლის გ-----ის 20-6 წლის 1- ნოემბრის №4----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 200- წლის 27 სექტემბრის №--- §1- დადგენილების №- ოქმი, საყრდენი კედლის(ღობის) ექსპლუატაციაში მიღების ნაწილში;

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-7 წლის 08 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მოპასუხე თ-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა მოსარჩელე ა-----ადისა და გ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-0--.0-0--.0--) ის ნაწილი, რომელიც სსიპ ლევან სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 10/09/20-- წლის დასკვნის N5---- მიხედვით უკავია თ-----ას ღობეს. ამასთან, თ-----ას დაევალა ა-----ადისა და გ-----ის მიწის ნაკვეთზე (0-0--.0-0--.0--) მის მიერ აღმართული ნაგებობის (მიწის ნაკვეთის გამყოფი ღობის) დემონტაჟი, თუმცა სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება არ არის შესული კანონიერ ძალაში;

- საქმეში წარმოდგენილი შპს „ჯეოლენდის“ 20-8 წლის 27 ივნისის განმარტებითი ბარათის თანახმად ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23აპრილის №-----0- გადაწყვეტილების საფუძველზე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთმა შეიცვალა მანამდე არსებული(რეგისტრირებული) ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია. განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება/გადაფარვაშია №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში მოექცა მანამდე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ღობის ის ნაწილი, რომელიც გადადის(ექვევა) №--.1-0-0-

-0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში;

- 20-8 წლის 23 აგვისტოს ი-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სთხოვა ეცნობებინათ №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან ზედდებაში/გადაფარვაში მყოფი №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 2.1-კვ.მეტრი ფართობით, არსებული მდგომარეობით ვისი საკუთრება იყო, №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის, თუ №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების. აღნიშნული წერილის პასუხად ი-----ეს ეცნობა, რომ ქ.თბილისში, კ----- I- აღმართი, №-; ქ.თბილისში, პო----- ქუჩა №7ბ-ში №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 3--.00 კვ.მეტრი უძრავი ქონება(მესაკუთრეები: ი-----ე და თ-----ა). ასევე, ქ.თბილისში, კ-----ში №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 2--.00 კვ.მ. უძრავი ქონება (მესაკუთრეები: გ-----ე და ა-----აძე). ამავე წერილით განმცხადებელს ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, აზომვის ზედდება დასაშვები იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. ამდენად, 0.3 მ-ზე ნაკლები შეუსაბამობა არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 1- იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებდა გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები;

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით ცალსახაა, რომ სადავო რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ზედდება ფიქსირდებოდა დასაშვებ ნორმაზე(0,3 კვ.მ-ზე) ნაკლებით (2,1-კვ.მეტრი), თუმცა სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე მხარის ამგვარ განმარტებას ამ კონკრეტულ შემთხვევაში და განმარტავს, რომ აღნიშნულ მუხლზე მითითება და მისი გამოყენების ვალდებულება მარეგისტრირებელ ორგანოს გააჩნია იმ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის განხორციელებით ზიანი არ ადგება სხვა პირთა კანონით დაცულ უფლებებს საკუთრებასთან დაკავშირებით და არა მაშინ, როდესაც მსგავსი ტიპის ცვლილება ეხება სხვა მესაკუთრის შენობა-ნაგებობას და მით უფრო მაშინ, როდესაც ამგვარი ქმედებით ზიანი ადგება სხვას. მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის №-----0- გადაწყვეტილების საფუძველზე №--.1-0-0--.0-- საკადასტრო კოდის მქონე

მიწის ნაკვეთმა(მესაკუთრეები: ი-----ა) შეიცვალა მანამდე არსებული(რეგისტრირებული) ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია ფართის შეუცვლელად, თუმცა განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად №--.1-0-0--0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში/გადაფარვაში აღმოჩნდა №--.1-0-0--0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ამასთან, №--.1-0-0--0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში მოექცა ლობის ის ნაწილი, რომელიც გადადის(ექცევა) №--.1-0-0--0-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ- დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-1- მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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.

დასახელებული ნორმების საფუძველზე 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 არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელდა იმის შეფასება, თუ რა ზიანის მომტანი შეიძლებოდა ყოფილიყო მის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც

ერთის მხრივ ფორმალურად არსებობს მოსარჩელეთა საკუთრების უფლება და ადმინისტრაციულ ორგანოსთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მეორე მხრივ კი ისინი ვერ ახერხებენ აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას, დაგეგმილი მშენებლობის წარმოებას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი საბოლოო ჯამში ხელყოფს მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-0-ე მუხლით, რაც სადავო აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

6.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60- მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის №-----0- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“(2.1- კვ,მეტრი ნაწილში ა----- აძის, გ----- საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში) კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული, რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეებს, რის გამოც აღნიშნულ ნაწილში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

7. 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.

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

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100(ასი) ლარის ოდენობით. ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის და იმის გათვალისწინებით, ვინაიდან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხეს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩეელების- ა-----
-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100(ასი) ლარის გადახდა, მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. 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, 22-ე, 32-ე, მუხლებით, 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. ა-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-8 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება №-----0- „რეგისტრაციის შესახებ“, 2.1- კვ.მეტრის ნაწილში(ა-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში).
3. მოპასუხეს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩელების- ა-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს 100(ასი) ლარის გადახდა, მოსარჩელეთა მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 1-(თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჯინჭველაშვილი