

საქმე № 140310017002223809

საქმე №3/364-17



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

8 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ნინო გერგაული

სხდომის მდივანი - ნინო არაბული

მოსარჩელე: ქ-----ე ქ-----ი

წარმომადგენლები: ზ---- მ-----ი

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ-- ა-----ი

მოპასუხე: კასპის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენლები: ზ----- კ-----, მ----- დ-----ი

მესამე პირი: ა----- ქ-----ი

წარმომადგენელი: შ---- შ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა

ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ №882017186735-03 გადაწყვეტილების, 2017 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №882017311340-07 და 2017 წლის 6 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ №882017893448-07 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

1.2 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის N440 ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, №636 მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ნაწილში.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრმა არასწორად დაარეგისტრირა ა----- ქ-----ის სახელზე საკუთრების უფლება. ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია მისი განცხადების საფუძველზე დაწყებული გარემოებები. არ გამოითხოვა უზენაესი სასამართლოს განჩინება, რომლის მიხედვით სადავო მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის კომლის საკუთრება იყო. გასაჩივრებული რეგისტრაციას საფუძვლად დადებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები და საკადასტრო ნახაზი არ შეესაბამება ფაქტობრივ მდგომარეობას და ვითარებას. საჯარო რეესტრმა არ მიმართა ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელს, რათა დაეხუსტებინათ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. მესამე პირმა ადმინისტრაციულ ორგანოში მიიტანა 2014 წლის საარქივო ცნობა, სადაც ეწერა, რომ მხოლოდ 30 კვ.მ იყო მისი საკუთრება, და საჯარო რეესტრმა დაურეგისტრირა მისი კუთვნილი 30 კვ.მ ფართი. ამის შემდეგ, 2017 წლის მარტში მესამე პირი ითხოვს აღნიშნული 30 კვ. მეტრის რეგისტრაციის მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას და 30 კვ. მეტრის 70 მეტრამდე გაზრდას, იმაზე დაყრდნობით, რომ ამ 70კვ.მეტრზე მთლიანად არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა. ეს ხდება მაშინ, როდესაც მოქმედებს სახელმწიფო პროექტის შესახებ კანონი, რომლის მე-12 მუხლის თანახმად, თუ უფლების დამდგენ დოკუმენტში არის მითითებული ფართობი და განაშენიანების ფართობით მიწის ფართი მასზე დიდია, ეს დასაშვებია მხოლოდ 10%-ის ფარგლებში, დამატებით, ასეთი გაზრდა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი წარდგენილი იქნება ამ მიწაზე უფლების დამდგენი სხვა რაიმე დოკუმენტი, ასეთი რამ არ მომხდარა. საჯარო რეესტრმა გამოითხოვა საარქივო ცნობა, სადაც მითითებულია უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე, საგადასახადო სიით ორი მონაცემია 16 კვ.მ, მეორე 2/100 არ არის გარკვეული, რის საფუძველზე განხორციელდა რეგისტრაცია. ამავე დროს სრულიად დაუსაბუთებლად 30 კვ.მეტრი გაიზარდა 70 კვადრატად და საჯარო რეესტრმა ამ შემთხვევაში არ გამოიკვლია რის საფუძველზე. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში არსებული კანონის ამოქმედების შემდგომ, თუკი რაიმე საეჭვო გამოჩნდებოდა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო მასალები გადაეგზავნა ადგილობრივ თვითმმართველობაში, რათა მინიმუმ მოეხდინა დადასტურება საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, ასეთს ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად, მოსარჩელე ჩაერთო ადმინისტრაციულ წარმოებაში. რაც შეეხება მოსაზრებას, იმის შესახებ, რომ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება არის ხანდაზმული,

ასე არ არის, ვინაიდან მისი აღსრულება მოხდა, მის საფუძველზე ა----- ქ-----
-----ის საკომლო წიგნებში აღრიცხვა მოხდა, ვინაიდან იგი 70-იანი წლებიდან,
როდესაც წავიდა თბილისში, საკომლო წიგნში არ არსებობდა და სწორედ ამ
გადაწყვეტილებით ჩაიწერა და აღინიშნა, რომ მას 30 კვადრატული მეტრი
ეკუთვნოდა. მეტი ფართის არ იყო სახლი, შესაბამისად უსაფუძვლოა
უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილების არაფუნქციონირებად
დოკუმენტად მიჩნევაზე აპელირება, რადგან ის აღსრულდა. რაც შეეხება
მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტს, ზუსტად იგივე ფართია მიღება-
ჩაბარების აქტში, ფართობი 1.055, მეორე 0.265, თუკი მივუმატებთ ამ
მონაცემებს ერთმანეთს, ზუსტად ის ფართია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი,
რაც დღეს აქვს მოსარჩელეს. ითხოვს საკუთრებას, სახლის გამოკლებით.
უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მესამე პირს მიკუთვნებული
აქვს მხოლოდ სახლი, მათ შორის არსებობს მორიგება სარგებლობასთან
დაკავშირებით, მოსარჩელის პრეტენზია არის საკუთრების უფლებასთან
მიმართებით და არა სარგებლობასთან. რაც შეეხება 2012 წლის
რეგისტრაციას, რომლის საკადასტრო ნახაზი შეესაბამება მიღება-ჩაბარების
აქტის ნახაზს, ამჟამად გაუქმებულია და არასწორად იქნა
დარეგისტრირებული.

2. მოპასუხის და მესამე პირის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და
მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის
მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის
ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები შემდეგ გარემოებათა გამო:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2017 წლის 16 მაისს
რეგისტრაციის შესახებ 882017311340-07 (16.05.2017) გადაწყვეტილებით
კასპში, სოფელ ზ----- ხ-----ში მდებარე 124კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 6-1-3-4--
საკადასტრო კოდით დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა ა----- ქ-----
-----ის (პ.ნ. 0-----) საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ
მომზადდა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან,
რომელშიც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ იქნა
საარქივო ცნობა N39/55424 (გაფორმების თარიღი: 08/05/2017 წ.).

N39/55424 საარქივო ცნობის თანახმად: "კასპის ადგილობრივ არქივში
დაცული, ზ----- ხ-----ის თემის საკრებულოს გასული კომლების 1996-2006
წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის
ერთადერთ წევრად ირიცხება ალექსი დ-----ის ძე ქ-----ი. კომლს პირად
საკუთრებაში ერიცხება 30 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი (ჩანაწერის წელი
მითითებული არ არის). მიწის ფართობი მითითებული არ არის.

კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ზ----- ხ-----ის თემის საკრებულოს

ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის 2003 წლით დათარიღებულ მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით ა----- დ-----ის ძე (სახელი ასეა დოკუმენტში, მამის სახელი ჩასწორებულია) ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,116 (ჩანაწერი ასეა დოკუმენტში) მიწის ფართობი. იმავე სიის ჩანაწერით, ა----- (სახელი ასეა დოკუმენტში) დ-----ის ძე ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,02 (ჩანაწერი ასეა დოკუმენტში) მიწის ფართობი."

ასევე, დგინდება, რომ ა----- ქ-----ის (პ.ნ. 0-----) საკუთრების უფლება დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული იყო კასპში, სოფელ ზ----- ხ-----ში მდებარე 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი 6-1-3-4--) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე (საერთო ფართობი 25.76 კვ.მ.). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულ იქნა საარქივო ცნობა NAA2014039527-04 (გაფორმების თარიღი: 20/07/2014 წ.). ხოლო რეგისტრაციის შესახებ 882017186735-03 (17.03.2017) გადაწყვეტილებით აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია, რომლის შედეგადაც 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი განისაზღვრა როგორც 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობა N1, საერთო ფართობი 54.56 კვ.მ.

2017 წლის 29 აგვისტოს ა----- ქ-----ის (პ.ნ. 0-----) მიერ წარმოდგენილ იქნა 463928/17 განცხადება, რომლის საფუძველზეც მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო 882017893448 პირობითი განცხადება, უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. დაინტერესებული პირის მიერ ორი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემდეგ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 882017893448-07 (06.10.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც გაერთიანდა 6-1-3-4-- და 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები და მიენიჭა 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდი, მომზადდა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი განისაზღვრა როგორც 194 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (საერთო ფართობი 54.56 კვ.მ.).

"საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

ამდენად, დღეისათვის 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული მონაცემებით 194 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობა N1-ზე რეგისტრირებულია ა----- ქ-----ის (პ.ნ. 0-----) საკუთრების უფლება, რომელსაც საფუძვლად უდევს საარქივო ცნობა N39/55424 (გაფორმების თარიღი: 08/05/2017 წ.) და საარქივო ცნობა NAA2014039527-04 (გაფორმების თარიღი: 20/07/2014 წ.).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქცია არის რეგისტრაცია;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებაა, იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რომელსაც განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ევალუება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 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;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ს ა კ ო მ ლ ო წ ი გ ნ ი დ ა ნ ა მ ო ნ ა წ ე რ ი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მ ი წ ი ს გ ა დ ა ს ა ხ ა დ ი ს გ ა დ ა მ ხ დ ე ლ თ ა ს ი ა (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ იმსჯელა N39/55424 საარქივო ცნობაზე, რომლის თანახმად: "კასპის ადგილობრივი არქივში დაცული, ზ-----ის თემის საკრებულოს გასული კომლების 1996-

2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ა----- დ-----ის ძე ქ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 30 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი (ჩანაწერის წელი მითითებული არ არის). მიწის ფართობი მითითებული არ არის.

კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ზ----- ხ-----ის თემის საკრებულოს ტერიტორიაზე მცხოვრებ მოსახლეობის 2003 წლით დათარიღებულ მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით ა----- დ-----ის ძე (სახელი ასეა დოკუმენტში, მამის სახელი ჩასწორებულია) ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,116 (ჩანაწერი ასეა დოკუმენტში) მიწის ფართობი. იმავე სიის ჩანაწერით ა----- (სახელი ასეა დოკუმენტში) დ-----ის ძე ქ----- —ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,02 (ჩანაწერი ასეა დოკუმენტში) მიწის ფართობი."

ამდენად, ვინაიდან წარმოდგენილი იყო დაინტერესებული პირის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები არ არსებობდა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N882017311340-07 (16.05.2017) და შემდგომ N882017893448-07 (06.10.2017) გადაწყვეტილებები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტები შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, ამდენად, არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 1998 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი N440-ის თანახმად, ქ----- დ-----ის ძე ქ-----ს გადაეცა 3 მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 1.03 ჰა. პირველ მიწის ნაკვეთს, რომლის ფართობია 0.32 ჰა, ჩრდილოეთის მხრიდან მომიჯნავედ უფიქსირდება გზა და მიწის ნაკვეთი N636.

მოპასუხემ ასევე განამარტა, რომ ა----- ქ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების ცვლილების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის შესაბამისად, კერძოდ. 30 კვ, შეიცვალა 70 კვ.მ, რადგან წარდგენილი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელში მითითებული ფართობიც შეესაბამებოდა ამ მონაცემს. ასევე პირს აქვს უფლება მის საკუთრებაში ერთმანეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთების ერთ უძრავ ნივთად დარეგისტრირების უფლება. ამ შემთხვევაშიც წარდგენილი იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც გაერთიანდა მიწის ნაკვეთები.

2.2 მოპასუხე - კასპის მუნიციპალიტეტის მერია არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც გაცემულია მაშინდელი ორგანოების მიერ, 2003 წელს გახდა სადავო. მხარეებისათვის ჯერ კიდევ 2003 წლისათვის ცნობილი იყო ამ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ფართობის სიგრძე-სიგანის შესახებ, რაც აღნიშნულია აქტში. მიღება-ჩაბარების აქტში დადასტურებულია და ნათლად ჩანს თითოეულის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. უზენაესი სასამართლოს განჩინებით ამჟამად მოქმედია და ძალაში დარჩა აქტი. ცალსახაა, რომ მაშინ მხარეებმა იცოდნენ რა ეკუთვნოდათ და ამიტომ არ გახადეს სადავოდ. რაც შეეხება მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ დასახელებულ გარემოებას, რომ რწმუნებულს უნდა გადაგზავნოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დასადგენად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-16-ე მუხლის შესაბამისად საჯარო რეესტრი აგზავნის ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოში მაშინ, როდესაც ზუსტად არ არის მათთვის უტყუარად ცნობილი მდებარეობა და კუთვნილება. ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის მფლობელი და მდებარეობა. ამიტომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონიერია.

2.3 მესამე პირი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ ა-----ქ-----მა კანონის შესაბამისად დაირეგისტრირა საცხოვრებელ სახლზე და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. მის სახელზე ცალ-ცალკე და არასწორად იყო რეგისტრირებული ერთი მიწის ნაკვეთის მონაცემები. ამიტომ მიმართეს საჯარო რეესტრს და მოითხოვეს შესწორება. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი. ასევე უსაფუძველოა 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის N440 ნაწილობრივ ბათილად ცნობა. აღნიშნული დავა უკვე განხილულია საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მიერ და ძალაშია იგი.

4. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის შესახებ 882017311340-07 (16.05.2017) გადაწყვეტილებით კასპში, სოფელ ზ-----ხ-----ში მდებარე 124 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 6-1-3-4--საკადასტრო კოდით დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა ა-----ქ-----ის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადდა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელშიც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ იქნა საარქივო ცნობა N39/55424 (გაფორმების თარიღი: 08/05/2017 წ.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის შესახებ 882017311340-07 (16.05.2017) გადაწყვეტილება.

4.2 2017 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882017186735 განცხადებით მიმართა ა-----ქ-----მა და მოითხოვა კასპში, სოფელ ზ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 6-1-3-4--) ცვლილების რეგისტრაცია. რეგისტრირებული იყო როგორც 30 კვ.მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 25.76 კვ.მ.(2014 წლის ივლისს იყო რეგისტრირებული). ა-----ქ-----ის საკუთრების უფლება დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული იყო კასპში, სოფელ ზ-----ში მდებარე 70 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი 6-1-3-4--) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე (საერთო ფართობი 25.76 კვ.მ.). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულ იქნა საარქივო ცნობა NAA2014039527-04 (გაფორმების თარიღი: 20/07/2014 წ.). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ 882017186735-03 გადაწყვეტილებით აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია, რომლის შედეგადაც 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი განისაზღვრა როგორც 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა N1, საერთო ფართობი 54.56 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ 882017186735-03 გადაწყვეტილება.

4.3 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 6 ოქტომბერს მიღებული №882017893448-07 გადაწყვეტილებით ა-----ქ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა 6-1-3-4-- და 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების გაერთიანება. უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი 6-1-3-4--, დაზუსტებული ფართობი 194.00 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 3 აპრილის №882017038863-20(03.04.2017)გადაწყვეტილება.

4.4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 2 ნოემბერს მიღებული №460747 გადაწყვეტილებით ქ-----ქ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელეს გასაჩივრებული ჰქონდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 6 ოქტომბერს მიღებული

№882017893448-07 გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 2 ნოემბერს მიღებული №460747 გადაწყვეტილება.

4.5 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 29 ივნისის №ბს-367-293-კ-05 განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ა----- ქ-----ის საკასაციო საჩივარი. ა----- ქ-----ი ითხოვდა 1998 წლის 16 ივლისის გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის N440 ნაწილობრივ ბათილად ცნობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 29 ივნისის №ბს-367-293-კ-05 განჩინება.

4.6 ქ-----ე ქ-----ის სახელზე 1998 წლის 16 ივლისის გაცემული მიღება-ჩაბარების N440 აქტზე მოსარჩელის მიწის რეფორმამდე არსებულ სახლთან მიწის ნაკვეთის ნახაზის კონფიგურაციით განსაზღვრულია №636 მიწის ნაკვეთის პარამეტრები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

1998 წლის 16 ივლისის გაცემული მიღება-ჩაბარების N440 აქტი.

4.7 კასპის ადგილობრივ არქივში დაცული, ზ----- ხ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის გასული კომლების 1986-1996 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ა----- დ-----ის ძე ქ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1990 წლის ჩანაწერით 30 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი, 1986-1989 წლებში საცხოვრებელი სახლი და 1986-1990 წლებში მიწის ფართობი მითითებული არ არის. დამატებით ცნობების გრაფაში წერია: შეტანილი იქნა უზენაესი სასამართლოს განჩინების საფუძველზე ზ----- ხ-----ის თემის საკრებულოს გასული კომლების 1996-2006 წლებით დათარიღებული საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ა----- დ-----ის ძე ქ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1990 წლის ჩანაწერით 30 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი. (ჩანაწერის წელი მითითებული არ არის, მიწის ფართობი მითითებული არ არის). კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ზ----- ხ-----ის თემის საკრებულოს ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის 2003 წლით დათარიღებულ მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით ა----- დ-----ის ძე ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,116 მიწის ფართობი. იმავე სიის ჩანაწერით, ა----- დ-----ის ძე ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,02 მიწის ფართობი. კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ზ----- ხ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ზ----- ხ-----ის 1992 წლით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების განაწილების და ზ----- ხ-----ის საკრებულოს ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის 1999 წლით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით ა-----

----- დ-----ის ძე ქ-----ის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა. ასევე არ აღმოჩნდა მის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საარქივო ცნობა.

4.8 საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1993 წლის 20 ივლისის N2--/ა განჩინებით, ცვლილება შევიდა მორიგების პირობებში, რომელიც დამტკიცებული იყო ა----- ქ-----ს, ქ-----ე ქ-----ს და მ----- ქ-----ს შორის. მათი ქონება გაიყო და ა----- ქ-----ს მიეკუთვნა ახალი საცხოვრებელი სახლი, ძველი სახლი დარჩა ქ-----ე ქ-----ს. მიწის ნაკვეთის შესახებ მორიგება ამორიცხა პირობებიდან და დატოვა კომლის მფლობელობაში.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საარქივო ცნობა, გაცემული 2011 წლის 25 ნოემბერს.

4.9 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება ქ-----ე ქ-----ის სახელზე, კასპი, სოფელი ზ----- ხ-----ი, დაზუსტებული ფართობი: 3209.65. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითიებულია საკომლო ჩანაწერები და პირადი განცხადება, საკადასტრო ნახაზი იმეორებს 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების N440 აქტზე გამოსახულ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16-ე მუხლის თანახმად სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ს ა კ ო მ ლ ო წ ი გ ნ ი დ ა ნ ა მ ო ნ ა წ ე რ ი, მეზლის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მ ი წ ი ს გ ა დ ა ს ა ხ ა დ ი ს გ ა დ ა მ ხ დ ე ლ თ ა ს ი ა (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

7.2. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ 2017 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N 882017186735 განცხადებით მიმართა ა-----ქ-----მა და მოითხოვა კასპში, სოფელ ზ-----ხ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 6-1-3-4--) ცვლილების რეგისტრაცია. რეგისტრირებული იყო როგორც 30. კვ.მ ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა 25.76 კვ.მ.(2014 წლის ივლისს იყო რეგისტრირებული). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულ იქნა საარქივო ცნობა NAA2014039527-04.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ 882017186735-03 გადაწყვეტილებით, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია, რომლის შედეგადაც 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი განისაზღვრა როგორც 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობა N1, საერთო

ფართით 54.56 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის შესახებ 882017311340-07 (16.05.2017) გადაწყვეტილებით კასპში, სოფელ ზ-----ხ-----ში მდებარე 124 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა ა----- ქ-----ის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადდა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელშიც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ იქნა საარქივო ცნობა N39/55424. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთრების უფლება ა----- ქ-----ის სახელზე დაარეგისტრირა საკომლო ჩანაწერების და მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიების საფუძველზე, რომლის მიხედვით ა----- დ-----ის ძე ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,116 მიწის ფართობი. იმავე სიის ჩანაწერით ა----- დ-----ის ძე ქ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,02 მიწის ფართობი. რაც შეეხება საცხოვრებელ სახლს, მოსარჩელე არ ხდის სადავოდ რომ იგი არის ა----- ქ-----ის საკუთრება, მაგარამ უთითებს, რომ მხოლოდ სახლია და არა მისი მიმდებარე მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1993 წლის 20 ივლისის N2--/ა განჩინებით ცვლილება შევიდა მორიგების პირობებში, რომელიც დამტკიცებული იყო ა----- ქ-----ს, ქ-----ე ქ-----ს და მ----- ქ-----ს შორის. მათი ქონება გაიყო და ა----- ქ-----ს მიეკუთვნა ახალი საცხოვრებელი სახლი, ძველი სახლი დარჩა ქ-----ე ქ-----ს. მიწის ნაკვეთის შესახებ მორიგება ამორიცხა პირობებიდან და დატოვა კომლის მფლობელობაში, რადგან კომლის კუთვნილი უძრავი ქონება არის მისი საკუთრება, ამიტომ სადავო მიწის ნაკვეთიც არის მისი და არა ა----- ქ-----ის. სასამართლო ამასთან დაკავშირებით ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ქ-----ე ქ-----ს, როგორც კომლის წევრს მიღებული აქვს და ფლობს მიწის ნაკვეთს, რომელიც მასთან ერთად ეკუთვნოდა მის დედას - მ----- ქ-----ს, და ეს დადგენილია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 1993 წლის 20 ივლისის N2--/ა განჩინებით. მასვე 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების N440 აქტით გადაეცა კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო მონაცემებში, კერძოდ, საკადასტრო ნახაზზე მოსაზღვრედ ასახულია ამჟამად ა----- ქ-----ის სახელზე რიცხული და სადავო მიწის ნაკვეთი N636. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს უკვე გადაცემული აქვს კომლზე რიცხული მიწის ნაკვეთი. ამასთან, ითვალისწინებს, რომ N636 მიწის ნაკვეთი არის იმავე კონფიგურაციის და პარამეტრების, რაც ა----- ქ-----ის ახლანდელი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 6-1-3-4--, ფართობით 194.00 კვ.მ. აქედან გამომდინარე, ცალსახად და უტყუარად დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კომლის მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი არ ყოფილა და მისგან გამოყოფილი იყო.

სასამართლო, აგრეთვე, განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ 882017186735-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია, რომელიც შეეხო სწორედ საცხოვრებელი სახლის და იმ მიწის ნაკვეთის ფართობის ცვლილებას, რომელზეც დგას სახლი. ამ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. სასამართლო იზიარებს საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის არგუმენტაციას ამ საკითხთან დაკავშირებით, რომ პირს უფლება აქვს შეიტანოს ცვლილება და დააზუსტოს თავისი მიწის ნაკვეთის მონაცემები, ფართობი, თუ წარმოდგენილია უფლების დამდგენი დოკუმენტი და არ აზიანებს სხვის უფლებას. საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით, სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას საკადასტრო ნახაზით არ დადგინდა ზედდება სხვა უძრავ ნივთთან, გარკვეული იყო მოსაზღვრეები და ამიტომ განხორციელდა რეგისტრაცია. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ პერიოდისათვის ადმინისტრაციულ ორგანოს უკვე დარეგისტრირებული ჰქონდა 2012 წელს მომიჯნავედ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, რომლის საკადასტრო ნახაზი იგივე კონფიგურაციისა, რაც მიღება-ჩაბარების აქტის საკადასტრო ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი. ამ რეგისტრაციის ერთ-ერთ საფუძველად მითითებულია პირადი განცხადება, რაც ადასტურებს, რომ მოსარჩელისათვის ცნობილი იყო ეს გარემოებები. სასამართლო არ ეთანხმება მოსარჩელის მიერ დასახელებულ საფუძველს საჯარო რეესტრის ვალდებულებასთან მიმართებით, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისათვის უნდა გადაეგზავნა მასალები მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დასადგენად. მსგავსი ვალდებულება მოპასუხეს აქვს მხოლოდ საჭიროების შემთხვევაში „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16-ე მუხლის თანახმად. ა----- ქ-----ის განცხადების განხილვისას და სარეგისტრაციო წარმოებისას უტყუარად დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და შესაბამისი იყო უფლების დადგენ დოკუმენტში მითითებულ მონაცემებთან და ფართობთან, საკადასტრო ნახაზთან, არ გამოვლენილა ზედდება სხვა მიწის ნაკვეთთან, ამიტომ არ გახდა საჭირო ამგვარი მიმართვა. ეს გარემოებები და წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისად ჩაითვალა ადმინისტრაციული

ორგანოს მიერ და ვინაიდან უზენაესი სასამართლოს განჩინებით დადგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები არის ასახული სადავო მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტებში და არ შეცვლილა კომლის საკუთრების მონაცემები, აღნიშნული განჩინების გამოთხოვა ა.ქ-----ის უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის არსებითად მნიშვნელოვნად ვერ ჩაითვლება.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ №882017893448-07 გადაწყვეტილებას, სასამართლო იზიარებს მოპასუხის არგუმენტაციას, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ორი მიწის ნაკვეთის გაერთიანების ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემდეგ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 882017893448-07 (06.10.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც გაერთიანდა 6-1-3-4-- და 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები და მიენიჭა 6-1-3-4-- საკადასტრო კოდი, მომზადდა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი განისაზღვრა როგორც 194 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (საერთო ფართობი 54.56 კვ.მ.). სასამართლო განმარტავს, რომ არ შეიძლება შეიზღუდოს პირის უფლება ერთმანეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების ერთ მიწის ნაკვეთად გაერთიანების და ამგვარად დარეგისტრირების.

7.3 სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა- 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის N440 ნაწილობრივ ბათილად ცნობა №636 მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ნაწილში. სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული მიღება-ჩაბარების აქტი N440-ის საკითხი განხილულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ, რომლის 2005 წლის 29 ივნისის №ბს-3---293-კ-05 განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ა----- ქ-----ის საკასაციო საჩივარი. ა----- ქ-----ი ითხოვდა 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის N440 ნაწილობრივ ბათილად ცნობას. აღნიშნული აქტი შედგენილია და გაცემულია იმდროინდელი კანონმდებლობის დაცვით და შეიცავს საკადასტრო ნახაზს, რომლის მეშვეობით სრულყოფილად და ზუსტად დგინდება ქ-----ე ქ-----ის და ა----- ქ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია, ფართობი და სხვა პარამეტრები. საკადასტრო მონაცემები ასახულია ორივე პირის უძრავი ქონების რეგისტრაციის გადაწყვეტილებაში. მოცემული აქტი ამჟამად მოქმედია და როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, წარმოშობს მასში ასახულ მიწის ნაკვეთებზე მათი პარამეტრების გათვალისწინებით შესაბამის სამართლებრივ უფლებებს. სასამართლო სხდომაზე და საქმის განხილვისას არ გამოვლენილა მისი გაუქმების საფუძველი.

7.4 სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ შეისწავლა და არ გამოიკვლია გარემოებები სრულად, საჯარო რეესტრში ა----- ქ-----ის მიერ წარდგენილი იქნა უფლების დამდგენი დოკუმენტები და ასევე საკადასტრო ნახაზი, რომელიც სრულად შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს და უტყუარად დგინდებოდა მისი ფაქტობრივი მდებარეობა, ამასთან არ დადგინდა ზედდება სხვა მიწის ნაკვეთებთან. აქედან გამომდინარე, განხორციელდა რეგისტრაცია მისი კუთვნილი უძრავი ქონების. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის სარეგისტრაციო სამსახურმა და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, სრულად გამოიკვლიეს საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ №882017186735-03 გადაწყვეტილების, 2017 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №882017311340-07 და 2017 წლის 6 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ №882017893448-07 გადაწყვეტილებების მიღებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით; ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, დაადგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

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, რაც ამ შემთხვევაში არ გამოვლენილა.

8. 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 სასამართლოს გარეშე 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

აქედან გამომდინარე, ქ-----ე ქ-----ის მიერ 2018 წლის 1 დეკემბერს სარჩელზე ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 22-ე, 23-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ-----ე ქ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ, კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, მესამე პირი - ა-----ი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 17 მარტის რეგისტრაციის შესახებ №882017186735-03 გადაწყვეტილების, 2017 წლის 16 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №882017311340-07 და 2017 წლის 6 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ №882017893448-07 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის და 1998 წლის 16 ივლისს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის N440 ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. ქ-----ქ-----ის მიერ 2018 წლის 1 დეკემბერს სარჩელზე 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:

ნინო გერგაული