



საქმე № 150310018002545162
3/31-18

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 ნოემბერი, 2018 წელი
ახალქალაქი

ქ.

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე არარატ ესოიან
სხდომის მდივანი ეთერ მაღრაძე

მოსარჩელე - კ----- მ----- (პ/ნ 3-----);

წარმომადგენელი - ს-----, ნ-----;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი; **წარმომადგენელი** - ივანე ათუნაშვილი;

მესამე პირი - ა----- მ----- (პ/ნ 3-----);

წარმომადგენელი - ე-----, რ-----;

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნინოწმინდის რაიონის სოფ. ქ-----ნში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 65.13.34.2--, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნინოწმინდის რაიონის სოფ. ქ-----ნში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 65.13.34.0--, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, კ----- მ-----ი და ა----- მ-----ი არიან ნათესავები და ერთმანეთში ყოველთვის კარგი ურთიერთობა ჰქონდათ, ამიტომ ა----- მ-----ის თხოვნის საფუძველზე კ----- მ-----მა მას დაუთმო თავისი მიწის ნაკვეთის ნაწილი ავტოფარების ასაშენებლად, რის შემდეგაც ავტოფარების ნაწილი მოექცა კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთში. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ა----- მ-----მა მიითვისა ავტოფარების ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, ასევე ავტოფარების მიმდებარედ კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთის ნაწილიც.

გასაჩივრებული რეგისტრაცია (გადაფარვის ნაწილში) ლახავს მოსარჩელის ინტერესს, კერძოდ მოსარჩელის, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრის, საკუთრების რეგისტრაციის უფლება საჯარო რეესტრში შეზღუდულია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა ივანე ათუნაშვილმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონიერად, წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით. რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა ა----- მ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარე მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებების აღწერით შემოიფარგლა და თავად ვერ ასაბუთებს სამართლებრივ რაიმე საფუძვლის არსებობას თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი არ ეწინააღმდეგება კანონს და აგრეთვე უკანონოდ არ ზღუდავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. აგრეთვე იგი გამოცემულია იმგვარად, რომ არ გამოკვლეული და შეფასებული იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ამდენად არ არსებობს წარმოდგენილ სარჩელზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, აგრეთვე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული საფუძველიც.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. მოსარჩელე კ----- მ-----ს ნინოწმინდის რაიონის სოფელ ჟ-----ნში საკუთრებაში გააჩნია 5000 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა

მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე ნაგებობებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება,
- ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 13),
- საინვენტარიზაციო გეგმა (ს.ფ. 14),
- ტექნიკური პასპორტი (ს.ფ. 17-22).

3.2. ა----- მ-----ს ნინოწმინდის რაიონის სოფელ ჟ-----ნში (მოსარჩელის მეზობლად (გვერდით)) საჯარო რეესტრში საკუთრებაში რეგისტრირებული გააჩნია 3990 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე ნაგებობებით, ს/კ 65.13.34.2-- (წინა N 65.13.34.0--, 65.13.34.2--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება,
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, თავისი საკადასტრო გეგმით (ს.ფ. 35-36).

3.3. 2017 წლის დეკემბერში კ----- მ-----ის შვილმა საჯარო რეესტრში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადაც საზღვარი მის და ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის მიუთითა ა----- მ-----ის ავტოფარეხის კედელი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 65.13.34.2-- საკადასტრო კოდით ა----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი გეგმის შესაბამისად გადაფარვის (ზედდების) ფართი შეადგენს 89 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (ს.ფ. 24, 33);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება 8-----09 (30.01.2018) (ს.ფ. 30);
- გადაფარვის გეგმა (ს.ფ. 168).

3.4. წარმოდგენილი დოკუმენტებით გაირკვა შემდეგი:

2000 წელს ა----- მ-----ის/ოჯახის სახელზე საჯარო რეესტრში (21.07.2000 წ.) რეგისტრირებული იყო 2854,04 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ს/კ 65.13.04.0--, თავისი საკადასტრო გეგმით (შენობა-ნაგებობების მიუთითებლად) **(ს.ფ.105-107)**, საფუძველი - საგადასახადო სია N80 (მიწის რეფორმის დროს

განაწილება).

აღნიშნული საგადასახადო სიაში ა----- (ა-----) მ-----ი მითითებულია სიის რიგითი N25 (სტროკანზე), ამასთან კ----- (კარუმ) მ-----ი - N26-ზე, ამასთან საკარმიდამო ნაკვეთი (სახნავის გარეშე) შეადგენს: კ----- (კარუმ) მ-----ის - 4700 კვ.მ., ა----- (ა-----) მ-----ის 5200 კვ.მ.

ა----- მ-----ს 2010 წლის 06 მაისს საჯარო რეესტრში წარუდგენია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 2859 კვმ-ზე მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლსა, სამ დამხმარე ნაგებობასა და 100 კვმ ფართის ავტოფარეხზე და მოუთხოვია რეგისტრირებული უფლებაში **ცვლილების** რეგისტრაცია, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 10 მაისს მიიღო N8-----03 გადაწყვეტილება **(ს.ფ. 111)** უფლებაში **ცვლილების** რეგისტრაციაზე და მიწის ნაკვეთს მიაკუთვნა ს/კ 65.13.34.0-- (წინა N 65.13.04.0--), ანუ მიწის ნაკვეთის ფართი გაიზარდა 5 კვ. მეტრით, ხოლო მიწის დანიშნულება მხოლოდ ა----- მ-----ის აზომვითი ნახაზის საფუძველზე შეიცვალა როგორც საკარმიდამო.

ასევე ა----- მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში ცალკე რეგისტრირებული იყო 1130 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (დანიშნულება საკარმიდამო) 65.13.34.2-- კოდით, თავისი საკადასტრო გეგმით, საფუძველი - მიწის რეფორმის დროს განაწილებული სიის რიგითი N25 და საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთან საკუთრების უფლების აღიარება გულისხმობს ნინოწმინდის რაიონის გამგეობის დადგენილებას, რომლითაც დამტკიცებულია სოფელ ჟ-----ის მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფა (ზოგადად), რომელიც ასევე მიწის რეფორმის თაობაზეა, ხოლო მიწის რეფორმის დროს განაწილებული სიის რიგითი N25 წარმოადგენს იგივე საგადასახადო N80 სიას. ანუ 65.13.34.2-- კოდით 1130 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის და 65.13.34.0-- კოდით სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი ერთი და იგივეა - მიწის რეფორმის დროს განაწილების სია, ანუ ე.წ. საგადასახადო სია N80. ამასთან 65.13.34.0-- კოდით საკადასტრო გეგმაში მითითებულია საცხოვრებელ სახლი, სამი დამხმარე ნაგებობა და ავტოფარეხი, ანუ როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ხოლო 65.13.34.2-- კოდით მიწის ნაკვეთი ასევე რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, თუმცა გეგმაში/ნახაზში არ არის მითითებული საცხოვრებელი სახლი, არც შენობა-ნაგებობა. მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ 65.13.34.2-- კოდით ნაკვეთში საცხოვრებელი სახლი არ არის.

ამის შემდეგ ა----- მ-----მა 2013 წლის 21 ივნისს საჯარო რეესტრში წარადგინა 65.13.34.0-- და 65.13.34.2-- კოდებით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთებზე ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 3989,5 კვ. მეტრზე და მოითხოვა გაერთიანების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2013 წლის 27 ივნისის N882013265941-03 გადაწყვეტილებით **(ს.ფ. 143)** რეგისტრირებულ უფლებაში განახორციელა

ცვლილება და საბოლოოდ ა----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხა 3990 კვმ მიწის ნაკვეთი 65.13.34.2-- კოდით (წინა ნომრები 65.13.34.0-- და 65.13.34.2--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება,
- 2010 წლის 06 მაისის განცხადება (ს.ფ. 108-110),
- აღნიშნული გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ,
- საგადასახადო სია N80 (ს.ფ. 129-134),
- ნინოწმინდის რაიონის გამგეობის დადგენილება 26.11.98 წ. (ს.ფ. 39-44, 123-128),
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.13.34.0-- (წინა N 65.13.04.0--), თავისი საკადასტრო გეგმით (ს.ფ. 112-114).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.13.34.2--, თავისი საკადასტრო გეგმით (ს.ფ. 136-138).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 65.13.34.2-- (წინა ნომრები 65.13.34.0-- და 65.13.34.2--), თავისი საკადასტრო გეგმით (ს.ფ. 144-146).

3.5. 1991 წლის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის და ცნობა დახასიათების მიხედვით ა----- მ-----ს 1994 წლამდე სარგებლობაში გააჩნდა 1100 კვმ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და სამი დამხმარე ნაგებობით ავტოფარეხის გარეშე.

წარმოდგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტებისა და მათი მიწის ნაკვეთის გეგმის/საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით მანძილი კ----- მ-----ის საცხოვრებელი სახლის კედლიდან მისი და ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ საზღვრამდე შეადგენს რვა მეტრს, ხოლო ა----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის კედლიდან მის და კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ იმავე საზღვრამდე მანძილი კი შეადგენს ერთ მეტრს.

ამჟამად, გასაჩივრებული რეგისტრაციის შედეგად - ა----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის კედლიდან მის და კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ საზღვრამდე მანძილი შეადგენს 6,5 მეტრს, ავტოფარეხის კედლიდან - 2,1 მეტრს.

ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია (გაერთიანებული 65.13.34.2-- კოდით, ასევე ცალ-ცალკე 65.13.34.0-- და 65.13.34.2-- კოდებით) არ შეესაბამება საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის კონფიგურაციას.

დადგენილია, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები (საინვენტარიზაციო და მიწის ნაკვეთის გეგმებით) და ცნობა დახასიათებები წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მონაცემებს და შენახულია საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარის ახსნა-განმარტება,
- 65.13.34.2--, 65.13.34.0-- და 65.13.34.2-- კოდებით საკადასტრო გეგმა და აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 23-26, 36, 114, 141-142, 146),
- ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 13, 15),
- საინვენტარიზაციო გეგმა (ს.ფ. 14),
- ტექნიკური პასპორტი (ს.ფ. 17-22),
- ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმა (ს.ფ. 16),
- აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 200-202).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N 4 ბრძანება.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებულია ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება (მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 65.13.34.2--) და 2010 წლის 10 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება (მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 65.13.34.0--), მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის

რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

6.3. შესაბამისად სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზეა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში.

სასამართლო მიაჩნია, რომ სახეზეა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი და არ არის დარღვეული გასაჩივრების წესი და ვადა.

6.4. 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.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული მთავარი გარემოება მასზედ, რომ ა----- მ-----ზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის რეესტრის ჩანაწერით/გასაჩივრებული აქტებით (გადაფარვის ნაწილში) ხელყოფილ იქნა მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის საჯარო რეესტრში საკუთრების (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის უფლება, ემყარება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე და 96-ე მუხლებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი-მესამე ნაწილების თანახმად, 1) ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 2) ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 3) თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას მასში მონაწილეობის უფლების მქონე პირი ამ უკანასკნელის წერილობითი თხოვნის საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ რეგისტრაცია ხდება რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თანახმად. შესაბამისად რეგისტრაციისას დასადგენია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობა, მისი ნამდვილობა და შესაბამისობა განსახილველ შემთხვევაში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს და მესამე პირს გააჩნიათ ერთი და იგივე შინაარსისა და ფორმის უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია - საგადასახადო სია N80 (მიწის რეფორმის დროს განაწილება); საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები (საინვენტარიზაციო და მიწის ნაკვეთის გეგმებით) და ცნობა დახასიათებები, რომლებიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებს და შენახულია საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში.

6.6. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია სულ მინიმუმ ორი აშკარად არსებული სადავო გარემოება, კერძოდ არსებული შეუსაბამობები:

- 1) ა----- მ-----ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია ცალ-ცალკე 65.13.34.0-- და 65.13.34.2-- კოდებით, შედეგად გაერთიანებული 65.13.34.2-- კოდით, არ შეესაბამება ა----- მ-----ის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის კონფიგურაციას;
- 2) ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთი 65.13.34.0-- კიდით რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ასევე 65.13.34.2-- კიდით სხვა მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც 65.13.34.2-- კიდით გეგმაში/ნახაზში არ არის მითითებული საცხოვრებელი სახლი, არც შენობა-ნაგებობა. ამასთან, მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ 65.13.34.2-- კიდით ნაკვეთში საცხოვრებელი სახლი არ არის.

მიუხედავად არსებული შეუსაბამობებისა, რითაც აშკარად დგინდება, რომ ა----- მ-----მა არასწორი ნახაზი წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციისას და მონაცემებში ცვლილებების შეტანისას არ იყო შესწავლილი საჯარო რეესტრის ბაზაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები (საინვენტარიზაციო და მიწის ნაკვეთის გეგმებით) და ცნობა დახასიათებები. აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის შემთხვევაშიც ნათლად გამოიკვეთებოდა მეზობლის (მოსარჩელის) ინტერესი, რომელიც ჩაბმული/მოწვეული უნდა ყოფილიყო, როგორც დაინტერესებულ მხარე, რაც არ ყოფილა.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამავე მუხლის მე-6² პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო

უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

მოპასუხე მხარემ აღნიშნული შეუსაბამობა სასამართლოშიც კერ განმარტა.

ამდენად, ა----- მ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართის ოდენობა, დანიშნულება და კონფიგურაცია სადავოა და შესაბამისად, დასადგენია სწორად დარეგისტრირებისათვის.

6.7. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 11¹-ე მუხლის შესაბამისად,

1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი.

2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 11²-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეადგინოს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის შესაბამისად, რომლითაც ასევე განისაზღვრება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N 4 ბრძანების შესაბამისად საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამასთან საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია (მუხლი 25). საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს

ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) შენობა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი (მუხლი 26).

ამავე ინსტრუქციის 14-ე მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ საინფორმაციო ცნობაში, საინვენტარიზაციო გეგმაში ან/და ცნობა-დახასიათებაში არასწორი შეჯამების ან ნამრავლის შედეგად დატანილია მცდარი ფართობი, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია თავად დაიანგარიშოს ფართობები და რეგისტრაცია მოახდინოს ახლად დაანგარიშებული ფართობების შესაბამისად. ამავე მუხლის 26-ე პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული (წარმოდგენილი) სარეგისტრაციო დოკუმენტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ან ბინის ფართობი არ შეესაბამება აღნიშნული დოკუმენტის შექმნამდე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება და სხვა ინფორმაცია) გასცემს, ხოლო უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული ნორმები დარღვეული იყო, რეგისტრატორის მიერ ჯეროვნად არ იყო შესრულებული თავისი ვალდებულებები, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ა----- მ-----მა არასწორად წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ხოლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ ეს სადავო გარემოებები სათანადო წესით არ შეისწავლა.

აქედან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული საკითხები (აზომვითი ნახაზის მონაცემების შეუსაბამობა) ძალიან მნიშვნელოვანი გარემოებაა და უძრავი ქონებების რეგისტრაციისას მათი სწორად და ზუსტად დადგენის შემთხვევაში, მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზედდების/გადაფარვის ნაწილში შესაძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის ინტერესების შელახვის აცილება.

შესაბამისად გასაჩივრებული სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებები (გადაფარვის ნაწილში) არსებითად ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონს (ასევე აღნიშნული „ინსტრუქციას“) და არის დარღვეული მისი მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (საქ. ზაკ-ის 95-ე და 96-ე მუხლები). აქედან გამომდინარე არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

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-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი ექვემდებარება დაკმაყოფილებას, ამასთან დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასათანადოდ იყო გამოკვლეული გარემოებები, შესაბამისად მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად 100 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ არის.

სარზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-3, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. კ----- მ-----ის (პ/ნ 3-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნინოწმინდის რაიონის სოფ. ჟ-----ნში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 65.13.34.2--. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნინოწმინდის რაიონის სოფ. ჟ-----ნში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 65.13.34.0-- მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

2. მოპასუხეს მოსარჩელე კ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

არარატ ესოიან