



საქმე №3-90-2017
(130310017002080217)

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

12 თებერვალი 2019 წელი

ქ. ხაშური

შესავალი ნაწილი

ხაშურის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე მეკლუდ ხათაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ფარეიშვილი

მოსარჩელე - მ----- ტ-----ი, თ----- ტ-----ი
წარმომადგენელი - კ----- კ-----ე

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - თ----- ი-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16 მ. II ნ.) - ი---- ფ-----ე, თ----- ფ-----ე
წარმომადგენელი - თ----- ა-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16 მ. I ნ.) - თ----- ლ-----ე, ა----- გ-----ე
თ----- ლ-----ის წარმომადგენელი - თ----- ა-----ი

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება ხაშურის მუნიციპალიტეტის დ--- ს-----ში, შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქ. N10-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო

N69.04.61.3--) თ----- ფ-----ის და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, კერძოდ, 52კვ.მ. მიწის ფართობის ნაწილში (იხ. განცხადება მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ ტ.2. ს.ფ.6-10).

მოსარჩელე მხარემ მიუთითა, რომ დ--- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩაზე N8 და N10-ს შორის არსებული ტერიტორია, რომლითაც სარგებლობდა ორივე მეზობელი, თ----- ფ-----ემ ამზომველის ა----- გ-----ის დახმარებით საჯარო რეესტრში უკანონოდ მთლიანად დაირეგისტრირა თავის საკუთრებად, რის შედეგადაც მის საკუთრებაში აღმოჩნდა მოსარჩელეთა კუთვნილი 52 კვ.მ. ფართობიც. საქმის მომზადების ეტაპზე მოსარჩელემ მხარემ დააზუსტა, რომ სადავო ფართი წარმოადგენდა მხოლოდ მათ (მოსარჩელების) კუთვნილ ტერიტორიას (იხ. 2017 წლის 7 ნოემბრის სხდომის ოქმი, 13:30:08-13:30:16).

მოსარჩელე მხარე უთითებს, რომ სადავო რეგისტრაციის შემდეგ მას ჩაეკეტა ქუჩის მხრიდან სახლში შესასვლელი კარი და ეზოს უკანა მხარე, კანალიზაციის მილები მოხვდა ახალი მესაკუთრის თ----- ლ-----ის კუთვნილ მიწის ფართში, რომელმაც ეს ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა თ----- ფ-----ისაგან.

მოსარჩელე უთითებს, რომ თ----- ფ-----ემ საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა იმაზე მეტი ფართი, ვიდრე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით ეკუთვნოდა და შეცვლილია ასევე, ნაკვეთის კონტურის ხაზები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დ--- ს-----ში, შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქ. N10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა აღრიცხული იყო მ----- ფ-----ის და ი---- ფ-----ის სახელზე (1/2-1/2 წილი).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით აღნიშნული ქონება დარეგისტრირდა თ----- ფ-----ის და თანამესაკუთრის სახელზე. 2016 წლის 28 ივლისს თ----- ფ-----ემ თავის კუთვნილი წილი მიყიდა თ----- ლ-----ეს. 2016 წლის 11 აგვისტოს საერთო ქონების 1/2 წილი დაირეგისტრირა ი---- ფ-----ემ. 2016 წლის 9 ნოემბერს მესაკუთრეთა შეთანხმებით ქონება დაიყო სამ ნაწილად.

სადავო მიწის ფართი, რომელიც ეხება სახლთან მისასვლელ გზას, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, წარმოადგენდა ფ-----ების საკუთრებას. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ მომხდარა მათი კუთვნილი ტერიტორიის ფართობის გაზრდა.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირებმა თ----- ფ-----ემ, ი---- ფ-----ემ და თ----- ლ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და შესაგებელში მიუთითეს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დ--- ს-----ში, ყოფილი ჯ-----ის ქ. N10-ში მდებარე უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილი დარეგისტრირდა თ----- ფ-----ის სახელზე (მიწის ნაკვეთის ფართობი 1135კვ.მ.). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სამკვიდრო მოწმობა და საკადასტრო დოკუმენტაცია. 2016 წლის 2 აგვისტოს ამ ქონებაზე დარეგისტრირდა თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება მას და თ----- ფ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. 2016 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა თ----- ლ-----ის და ი---- ფ-----ის საკუთრების უფლება, თითოეულს 1/2 წილი. 2016 წლის 21 სექტემბერს დაზუსტდა უძრავი ნივთის ფართობი და განისაზღვრა 1275კვ.მ-ით. 2016 წლის 9 ნოემბერს მესაკუთრეთა შეთანხმებით ქონება დაიყო სამ ნაწილად. სადავო ფართი ამჟამად რეგისტრირებულია თ----- ლ-----ის სახელზე. რეგისტრაციების განხორციელებისას დაცული იქნა ყველა პარამეტრი რაც მოცემული იყო ტექ-ბიუროს საინვენტარიზაციო გეგმასა და ცნობა-დახასიათებაში. გარდა ამისა, თ----- ლ-----ის მიერ ნივთი შეძენილ იქნა ისე, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო გამყიდველის, თ----- ფ-----ის საკუთრების უფლება და რაიმე საჩივარი ან პრეტენზია დაფიქსირებული არ იყო. საჯარო რეესტრის მიმართ მოქმედი უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, შემძენი კეთილსინდისიერია იმ შემთხვევაშიც, თუნდაც ეს მონაცემები არასწორი ყოფილიყო. ამდენად, მოსარჩელეთა პრეტენზია უსაფუძვლოა. მათ, ასევე, არ აქვთ პრობლემა, რომ თავის კუთვნილ სახლში შევიდნენ ქუჩის მხრიდან ნებისმიერი კუთხიდან და ისარგებლონ თავისი ქონებით.

3.2. მესამე პირმა ა----- გ-----ემ მიუთითა, რომ მან მესკუთრის მითითებით და რეალურად არსებული საზღვრების შეჯერების და ანალიზის საფუძველზე შეადგინა საკადასტრო ნახაზი, რაც საფუძვლად დაედო რეგისტრაციას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. თ----- ფ-----ემ 2015 წლის 16 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დ--- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N10-ში მდებარე 1135კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოებისას მან წარადგინა 2015 წლის 20 ივლისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, თ----- ფ-----ემ მიიღო გარდაცვლილი მ----- ფ-----ის მემკვიდრეობა, რაც შეადგენდა დ--- ს-----ში, ჯ-----ის ქ. N10-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/2 ნაწილს.

(ტ.1. ს.ფ. 119-128).

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით დ--- ს----- ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N10-ში მდებარე 1135კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო N69.04.61.3--) 1/2 ნაწილზე დარეგისტრირდა თ----- ფ-----ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრში გაკეთდა, ასევე, ჩანაწერი თანამესაკუთრის თაობაზე.

(ტ.1. ს.ფ. 129-131).

4.3. თ----- ფ-----ემ თავისი კუთვნილი წილი უძრავი ქონებაში (საკადასტრო N69.04.61.3--) 2016 წლის 28 ივლისს მიყიდა თ----- ლ-----ეს, რომლის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა 2016 წლის 2 აგვისტოს გადაწყვეტილებით.

(ტ.1. ს.ფ. 132-138).

4.4. ი---- ფ-----ემ 2016 წლის 11 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დ--- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N10-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოებისას მან წარადგინა ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვით, მას ეკუთვნოდა დ--- ს-----ში, ჯ-----ის ქ. N10-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/2 ნაწილი.

(ტ.1. ს.ფ. 139-143).

4.5. სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დ-- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N10-ში მდებარე 1135კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო N69.04.61.3--) 1/2 ნაწილზე დარეგისტრირდა ი---- ფ-----ის საკუთრების უფლება.

(ტ.1. ს.ფ. 144-145).

4.6. ი---- ფ-----ემ 2016 წლის 30 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დ--- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N10-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, მიწის ფართის გაზრდა 1135 კვ.მ-დან 1275კვ.მ-მდე. სარეგისტრაციო სამსახურს მან წარუდგინა შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და 1997 წლის 17 სექტემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვითაც, დ--- ს-----ში, ჯ-----ის ქ. N10-ში მდებარე სახლთმფლობელობაზე მიმაგრებული მიწის ფართობი იყო 1265კვ.მ. და არა 1135კვ.მ. როგორც იყო რეგისტრირებული. მოცემულ სარეგისტრაციო მოთხოვნაზე 2016 წლის 15 სექტემბერს თანხმობა განაცხადა ქონების თანამესაკუთრემ თ----- ლ-----ემ. სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და N69.04.61.3-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის ფართობად განისაზღვრა 1275კვ.მ.

(ტ.1. ს.ფ. 146-157).

4.7. 2016 წლის 24 ოქტომბერს თ----- ლ-----მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დ--- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N10-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავი ქონების დაყოფა სამ ნაწილად. სარეგისტრაციო სამსახურს მან წარუდგინა შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და მას და თანამესაკუთრე ი---- ფ-----ეს შორის დადებული შეთანხმება უძრავი ნივთის დაყოფის შესახებ. სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 9 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და N69.04.61.3-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი დაიყო სამ ნაწილად, კერძოდ, 541კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N69.04.61.3--) დარეგისტრირდა ი---- ფ-----ის საკუთრების უფლება, 422კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო N69.04.61.3--) დარეგისტრირდა თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო 312კვ.მ მიწის ფართი (საკადასტრო N69.04.61.3--) დარჩა თ----- ლ-----ის და ი---- ფ-----ის თანასაკუთრებაში, მოხდა შენობა-ნაგებობის გამიჯვნა.

(ტ.1. ს.ფ. 158-181).

4.8. მ----- ტ-----მა 2017 წლის 21 აგვისტოს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დ--- ს-----ში შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქუჩა N8-ში მდებარე 1475კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო წარმოებისას მან წარადგინა 1972 წლის 24 მარტის და 1989 წლის 28 აპრილის ხელშეკრულებები, რომელთა მიხედვითაც მან შეიძინა ს-----ში ჯ-----ის ქუჩაზე მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 და 1/6 ნაწილი. ასევე, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვითაც დ--- ს-----ში, ჯ-----ის ქ. N8-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 3/6 ნაწილი ეკუთვნის მ----- ტ-----ს, ხოლო 3/6 ნაწილი - თ----- ტ-----ს. მიწის ნაკვეთის ფართობია 1498კვ.მ. სარეგისტრაციო სამსახურმა დაადგინა, რომ იყო ზედდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო N69.04.61.3--, მესაკუთრე თ----- ლ-----ე) საკადასტრო მონაცემებს შორის (ტ.1. ს.ფ. 250-260). ზედდებით დაფარული მიწის ნაკვეთი მოიცავს იმ 52კვ.მ. ფართობს, რომლის ნაწილშიც ითხოვს მოსარჩელე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას (იხ. ტ.1. ს.ფ. 260, ტ.2. ს.ფ. 10, ასევე, ექსპერტის დასკვნა).

4.9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული დოკუმენტების (ხელშეკრულებები, სამკვიდრო მოწმობები, ცნობა-დახასიათებები, საინვენტარიზაციო გეგმები) მიხედვით, მ----- ტ-----ის და თ----- ტ-----ის თანასაკუთრებაში

არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი არის 1498კვ.მ, ხოლო თ----- ფ-----ის და ი----- ფ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული ნაკვეთის ფართობი (ამჟამად ი----- ფ-----ის და თ----- ლ-----ის საკუთრებაში და თანასაკუთრებაში არსებული 3 ნაკვეთის ფართობთა ჯამი) არის 1265კვ.მ. მართალია 2015 წლის 2 ივნისს მომზადებულ საინვენტარიზაციო გეგმაში ფ-----ების კუთვნილ მიწის ფართად მითითებულია 1125კვ.მ. (ტ.1. ს.ფ. 181), თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 ნოემბრის N489803 წერილით (ტ.2. ს.ფ. 105) დგინდება, რომ მათ სახელზე აღრიცხულია 1265კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და საარქივო მასალაში მიწის ფართად 1125კვ.მ. დაფიქსირებული არ არის.

(იხ. ტ.1. ს.ფ. 17; 20; 35; 142-143; 149; ტ.2. ს.ფ. 17; 20-21; 28; 42; 70; 74; 77; 96; 105-106).

4.10. საქმეზე ჩატარებული ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ტ-----ების კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართია 1498კვ.მ. დღეის მდგომარეობით მათ ფაქტობრივად უკავიათ 1385კვ.მ. ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აქვთ 1475კვ.მ. იმავე ექსპერტის დასკვნის მიხედვით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ფ-----ების კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართია 1265კვ.მ. დღეის მდგომარეობით მათ (ი----- ფ-----ეს და თ----- ლ-----ეს ერთად) ფაქტობრივად უკავიათ 1361კვ.მ. ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვთ 1275კვ.მ. გარდა ამისა, ექსპერტის დასკვნაზე წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით, მესამე პირების ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთი ჩრდილოეთით (ქუჩის მხარეს) ნაკლებია რეგისტრირებულზე (მაქსიმუმ 0,54მ-ით), აღმოსავლეთით (ტ-----ების მხარეს) რეგისტრირებულზე მეტია (მაქს. 0,83მ), ხოლო დასავლეთ მხარეს მათ ფაქტობრივად უკავიათ 78კვ.მ. ტერიტორია, რომელიც არ არის რეგისტრირებული (იხ. ექსპერტის დასკვნა დანართებითურთ).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და საქმეზე დართული მტკიცებულებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ... კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

7.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე. თ----- ფ-----ე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მიწის ნაკვეთზე ითხოვდა ისე, რომ მისი კუთვნილი ნაკვეთის აღმოსავლეთ საზღვარი გადიოდა ტ-----ების საცხოვრებელი სახლის დასავლეთ კედლის გასწვრივ, მაშინ, როდესაც ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტებიდან აშკარად ჩანს, რომ ტ-----ებს ეკუთვნოდათ გარკვეული მიწის ფართი მათი საცხოვრებელი სახლის დასავლეთ კედლის დასავლეთ (ფ-----ების) მხარეს, რაც წარმოადგენს ეზოში შესასვლელ ტერიტორიას. სარეგისტრაციო სამსახურს შეეძლო ამ საკითხის გამოკვლევა როგორც სააღრიცხვო მასალების მიხედვით, ისე ადგილზე დათვალიერებით, დაინტერესებული პირების გამოკითხვით. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია, რამაც გამოიწვია საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება, რითაც დაირღვა მოსარჩელე მხარის ინტერესი.

7.3. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად ითვლება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმავე კანონის მე-7 მუხლის მიხედვით, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია. საინვენტარიზაციო მასალების მიხედვით, თამარ და მ----- ტ-----ებს ეკუთვნოდათ 1498კვ.მ. მიწის ფართი. თ----- ფ-----ის და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, იმ

საკადასტრო მონაცემებით, რაც თ----- ფ-----ის მიერ იქნა წარდგენილი, მათ დაურეგისტრირდათ ტ-----ების კუთვნილი ფართის ნაწილი, რადგან ამ რეგისტრაციის შემდეგ ფაქტობრივად აღარ დარჩა მათი კუთვნილი 1498კვ.მ.-ის შესაბამისი ფართობი.

7.4. 2015 წლის 20 ნოემბრის რეგისტრაციით მესამე პირთა სახელზე დარეგისტრირდა 1135კვ.მ. და მხოლოდ შემდეგ 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მოხდა ფართის დაზუსტება და 1275კვ.მ-მდე გაზრდა, თუმცა 2015 წლის 20 ნოემბრის რეგისტრაციით სადავო ფართობი უკვე დარეგისტრირებული იყო მესამე პირთა საკუთრებად და ფართობის გაზრდა მოხდა მათი ნაკვეთის დასავლეთ მხარეს არსებული თავისუფალი ფართის ხარჯზე. ამიტომ სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჭირო აღარ არის დამატებით მსჯელობა 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

7.5. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მესამე პირთა ნაკვეთის დასავლეთ მხარეს ამჟამად არის არარეგისტრირებული ფართი 78კვ.მ., რომელიც ფაქტობრივად მათ მფლობელობაშია. მაშინ, როდესაც ტ-----ებს სადავო რეგისტრაციის შემდეგ აღარ დარჩათ მათი კუთვნილი ფართის შესაბამისი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული კიდევ ერთხელ ადასტურებს 2015 წლის 20 ნოემბრის რეგისტრაციის უზუსტობას და სარწმუნოს ხდის მოსარჩელეთა მითითებას, რომ მესამე პირთა მიერ განზრახ (კუთვნილზე მეტი ფართობის რეგისტრაციის მიზნით) მოხდა საზღვრის გადაწევა ტ-----ების მხარეს და დასავლეთ მხარეს კი თავისუფალი სივრცის დატოვება.

7.6. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ფართი 52კვ.მ. რომ მიემატოს ტ-----ების მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ 1385კვ.მ-ს, მათ გაუზრდებოდათ 1437კვ.მ. რაც კვლავ ნაკლებია ტექნიურის მონაცემებში არსებულ ფართზე (1498კვ.მ-ზე), ხოლო მესამე პირებს, რომელთაც ფაქტობრივად დაკავებული აქვთ 1361კვ.მ. მაინც დარჩებათ 1309კვ.მ. ფართი (არარეგისტრირებულ თავისუფალ ფართობთან ერთად), რაც კვლავ მეტი იქნება მათ სახელზე ტექნიურის არქივში არსებულ მონაცემებზე (1265კვ.მ-ზე). სადავო 52კვ.მ. მიწის ფართს სასამართლო მიიჩნევს მოსარჩელეთა კუთვნილად, როგორც ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული ნახაზების მიხედვით, ასევე, ამ ნახაზების და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში მითითებული ფართობების უთიერთშეპირისპირებისა და ერთობლიობაში განხილვის შედეგად.

7.7. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. იმავე კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს

ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

7.6. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები არსებითად იქნა დარღვეული და იგი ზიანს აყენებს მოსარჩელე მხარეს, რის გამოც გადაწყვეტილება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თ----- და მ----- ტ-----ების კუთვნილი 52კვ.მ. მიწის ფართის ნაწილში, 2017 წლის 10 ნოემბრის განცხადებაზე თანდართული ნახაზის შესაბამისად (ტ.2. ს.ფ.10).

8. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, ექსპერტიზის ხარჯები 300 ლარი და წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯი 300 ლარი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალდაწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე 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.

აქედან გამომდინარე, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელეთა მიერ შეტანილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის, ასევე, ექსპერტიზის და ადვოკატის ხარჯების გადახდა მოსარჩელეთა სასარგებლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-13, 22-ე, 32-ე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. მ----- ტ-----ის და თ----- ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 20 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება ხაშურის მუნიციპალიტეტის დ--- ს-----ში, შ-----ას (ყოფილი ჯ-----ის) ქ. N10-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო N69.04.61.3--) თ----- ფ-----ის და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, კერძოდ, მ----- და თ----- ტ-----ების კუთვნილი 52კვ.მ. მიწის ფართობის ნაწილში 2017 წლის 10 ნოემბრის განცხადებაზე თანდართული ნახაზის შესაბამისად (ტ.2. ს.ფ.10);
3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დაეკისროს მ----- ტ-----ის და თ----- ტ-----ის (სოლიდარული კრედიტორები) სასარგებლოდ მათ მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით შეტანილი 100 (ასი) ლარის, ექსპერტიზის ხარჯების 300 (სამასი) ლარის და წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის 300 (სამასი) ლარის, სულ - 700 (შვიდასი) ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზ. №7ა) ხაშურის რაიონული სასამართლოს (ქ. ხაშური, კოსტავას 15) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ხათაშვილი

მევლუდ