

საქმე №3/3-2019



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30.05.2019 წელი.

ქ. საჩხერე

საჩხერის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე: ივანე ყიფიანი

სხდომის მდივანი: ნათია ბერიძე

მოსარჩელე: ვა----- ენ-----ე

წარმომადგენელი: მა----- პა-----, ინ-- გი-----ე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: მა----- ბა-----ე

მოპასუხე: შ.პ.ს. „ვ-----“

წარმომადგენელი: გო----- ჩუ-----ე

მოპასუხე: მზ----- აბ-----

წარმომადგენელი: ეკ----- ცუ-----ე

მესამე პირი: ა--- ცე-----ე

მესამე პირი: რა---- ძი-----ე

წარმომადგენელი: ლე---- ჭი-----ე.

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი 1998 წლის 30 დ----- შ.პ.ს. „ვ-----ს“ სახელზე განხორციელებული ქ.ჭიათურაში გრ----- აბ----- ქუჩა N- მდებარე 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია ზონა 3- სექტორი 1-. კვარტალი 1-. ნაკვეთი 0-- განაცხადის რეგისტრაციის N----- ასევე ბათილად იქნას ცნობილი დაყოფის შემდეგ გრ----- აბ----- ქუჩა N--ში მდებარე 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელებული 1998 წლის 30 დ----- განაცხადის რეგისტრაციის N-----, სარეგისტრაციო ზონა ჭიათურა კოდი 3-, სექტორი ქ.ჭიათურა, კოდი 1-, კვარტლის N0-, ნაკვეთი 00-.

ბათილად იქნას ცნობილი 2003 წლის 16 აპრილს მზ----- აბ-----ს სახელზე ქ.ჭიათურა გ--. აბ----- ქ.N--ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის ს/კ 3-1-1-0-5 რეგისტრაცია , განაცხადის რეგისტრაციის N1-8/0--

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 7 სექტემბრის N 8-----03 გადაწყვეტილება მზ----- აბ-----ს სახელზე ქ.ჭიათურა გ--. აბ----- ქუჩა 8-ში(ყოფილი ჭ----- ქუჩა) მდებარე 61 კვადრატული მეტრი ს/კ 3-1-3-2-- მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაციის შესახებ და ასევე ბათილად იქნას ცნობილი ამავე გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული აზომვითი ნახაზი, რომელიც შესრულებულია შ.პ.ს. „ს-----“-ს მიერ

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვლის N 8-----03 გადაწყვეტილება ა--- ცე-----ის სახელზე ქ.ჭიათურა გ--. აბ----- ქუჩა 8-ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის ს/კ 3-1-3-2-- რეგისტრაციის შესახებ.

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1- აგვისტოს N 8-----03 გადაწყვეტილება რა--- დი-----ის სახელზე ქ.ჭიათურა გ--. აბ----- ქუჩა 8-ში მდებარე უძრავი ნივთის - ს/კ 3-1-3-2-- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტდა სასამართლოს სხდომაზე. წარმოდგენილ სარჩელში მოსარჩელე მიუთითებს, რომ 2003 წლის 25 დ----- მისმა შვილმა რ----- ენ-----ემ აუქციონის წესით **მიწის გარეშე** შეიძინა სავაჭრო ჯიხური 27 კვადრატული მეტრი მდებარე ქ.ჭიათურა ჭ----- ქ.N1-- ში.

რ----- ენ-----ე გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს. რომლის პირველი რიგის მემკვიდრე არის დედა ვა----- ენ-----ე, რომელმაც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო შვილის სამკვიდრო. ამჟამინდელი მდგომარეობით აღნიშნულ ჯიხურს რეკონსტრუქცია ჩაუტარა მისმა ამჟამინდელმა მესაკუთრემ მზ----- აბ-----ამ და მიწა, რომელზეც ეს ჯიხური იდგა შეიძინა შპს „ვ-----“ საგან 61 კვ.მ მიენიჭა ს/კ 3-1-1-0-5.

მოსარჩელის განმარტებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მონაცემით ჭიათურა ჭ----- ქ N1--ში მდებარეობდა ა-----, ხოლო მისი გადასვლის შემდეგ ცალ-ცალკე დაცულია ჭ----- ქ N1--ში მდებარე უძრავი ნივთის შესახებ მასალები, ხილბოსტანის, სურსათისა და ფეხსაცმელების მაღაზიის სახით. სადაო არის სურსათის მაღაზია 27 კვ.მ, იყო შიდა პერიმეტრი, რომელიც აუქციონის გზით იყო შეძენილი, ხოლო გარე პერიმეტრი იყო 31 კვ.მ.

საერთო ფართი მიწის ნაკვეთის არის 1-07 კვ.მ. 2. გ. აბ----- ქ N2--ში (ჭ----- ქ 58-ში) მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია შპს „ვ-----“-ს საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად დაფიქსირებულია 572კვ.მ ხოლო აქედან

განაშენიანებულია 366 კვ.მ შპს „ვ-----“-ს საკუთრებაში აღნიშნული ქონება მოხდა შემდეგნაირად ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით N1---- ტრესტს „ს-----“ ქართული პურის მექანიკური საცხობის მშენებლობისათვის ჭ----- ქუჩაზე ა-----ს ჩრდილოეთ მხარეს გამოეყო 2000 კვ.მ მიწის ფართობი. ეს გადაწყვეტილება გახდა შპს „ვ-----“-ს საკუთრების უფლების წარმოშობის იურდიული დოკუმენტი, რომელიც საჯარო რეესტრ-- კანონიერად მიიჩნია, მაშინ როდესაც ეს გადაწყვეტილება არ შეიძლება საკუთრების უფლების წარმოშობის იურდიული დოკუმენტი იყოს. თავად გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ა-----ს ჩრდილოეთ მხარეს გამოეყო, ანუ ა-----ს სარგებლობაში არსებულ მიწის 1-07 კვ.მ არანაირი შეხება არ ჰქონდა, რაც არ იყო გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის მიერ შპს „ვ-----“-ს სახელზე მიწის ფართობის ოდენობის განსაზღვრის და რეგისტრაციის დროს. რადგან ვ-----ს სარგებლობაში გადაეცა არა 2000 კვ.მ არამედ 572 კვ.მ რაც სარგებლობაში ჰქონდა სახელმწიფო საწარმოს „ს-----“-ს. ჭიათურაში აბ----- ქ.2- (ყოფილი ჭ----- ქ N-) განთავსებული იყო სახელმწიფო საწარმო „ს-----“ (ქართული პურის საცხობი) უკავია მიწის ნაკვეთი 572 კვ.მ ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 1- ნოემბრის 53.29.1--- დადგენილებით პურპროდუქტების სახელმწიფო კორპორაციის ჭიათურის სახელმწიფო საწარმო „ს-----“-ს დროებით შექმნის ამხანაგობას პირდაპირი მიყიდვის წესით გადაეცა 31-3,39 აშშ დოლარის ღირებულების ქონება. სახელმწიფო ქონების მართვის სა-----სტროს მიერ შპს ფირ-- „ვ-----“-ს საკუთრებაში გადაეცა პურპროდუქტების სახელმწიფო კორპორაციის ქ. ჭიათურის სახელმწიფო საწარმოს „ს-----ზე“ რიცხული ქონება მდებარე ქ. ჭიათურა ჭ----- ქ N-. მიწის ფართობი განისაზღვრა 600 კვ.მ სადაც მითითებულია, რომ მიწათსარგებლობის პირობები დადგინდეს შესაბამისი კანონმდებლობით. შესაბამისად გაფორმდა 1996 წლის 14 მარტის და იმავე წლის 15 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტები. მოსარჩელე ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ სცნობს, მოთხოვნა მიიჩნია უსაფუძვლოდ და მოითხოვა მისი უარყოფა. წარმომადგენლის განმარტებით მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული სადაო გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. მოპასუხის განმარტებით სასამართლოს გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ ჯიხური შეძენილია მიწის გარეშე და შესაბამისად ვა----- ენ-----ეს მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია. რეგისტრაციის ბათილად ცნობის არცერთი პირობა არ არსებობს. მოპასუხის

განმარტებით მოსარჩელის მიერ სადაოდ ქცეული აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. მოპასუხის პოზიციით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.3. მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“-მ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 1996 წლის 14 მარტს კანონით დადგენილი წესით გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი და 1996 წლის 15 მარტს კი დაიდო პრივატიზაციის ხელშეკრულება, შემდეგ კი გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საბოლოოდ განხორციელდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. მოპასუხე თვლი, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. მოპასუხე მზ----- აბ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მის მიერ მიწის ნაკვეთი შეძენილია კანონით დადგენილი წესით და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს

2.4. მესამე პირები ა-- ცე-----ე და რა---- ძი-----ე სარჩელს არ ცნობენ და მიუთითებენ, რომ მათ მიერ ქ.ჭიათურაში გრ----- აბ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავი ნივთი შეძენილია კანონით დადგენილი წესით და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად, რომ რ----- ენ-----ე გარდაიცვალა 201-წლის 27 თებერვალს და მისი დანაშთი სამკვიდრო მიიღო მოსარჩელე ვა----- ენ-----ემ, რაც დასტურდება შესაბამისი სამკვიდრო მოწმობით და სასამართლო გადაწყვეტილებით. დადგენილია, რომ 2000 წელში რ----- ენ-----ის მიერ შეძენილი იქნა ქ.ჭიათურა გ--.აბ----- (ყოფილი ჭ-----) ქუჩაზე არსებული ჯიხური მიწის გარეშე. დადგენილია, რომ მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“ რეგისტრირებულია სამეწარმეო რეესტრში მისი დირექტორია ირ-- მა----- -ი ხოლო საკადასტრო კოდია 2----- .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს გადაწყვეტილება(ტ.1. ს.ფ.279-285)
- რეესტრის ამონაწერი(ს.ფ.54-55)
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი);

3.2. დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დ----- N----- განაცხადით შ.პ.ს. „ვ-----ს წარმომადგენელმა ირ-- მა-----მა მიმართა ქ.ჭიათურის მიწის მართვის სამმართველოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში შ.პ.ს. „ვ-----“-ს ქ.ჭიათურაში **მდებარე მისი კუთვნილი 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთი მექანიკური თონით იყო დაკავებული. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, გეგმა ნახაზი, ცნობა საგადასახადო ინსპექციიდან და**

ასევე სხვა საჭირო დოკუმენტი. დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დ-----
- მთავარი რეგისტრატორის მიერ შ.პ.ს., ვ-----ს“ რეგისტრირებული
იქნა ქ. ჭიათურა გ--. აბ----- ქ. N- ში მდებარე 1--- კვადრატული მეტრი
მიწის ნაკვეთი. მოცემულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო შ.პ.ს. „ვ--
----ს სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა N42- და ჭიათურის
მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი
კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება N1-----, სადაც
მითითებულია, რომ მექანიკური საცხოობის მშენებლობისათვის
გამოიყო ქ.ჭიათურაში ჭ----- ქუჩაზე 2000 კვადრატული მეტრი მიწის
ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დეკემბრის N----- განაცხადის საფუძველზე
ხსენებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული იქნა შ.პ.ს.
„ვ-----ს სახელზე 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი შესაბამისი შენობა
ნაგებობებით

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განაცხადი (ტ.2.ს.ფ. 38),
- საკადასტრო რუკა(ტ.2. ს.ფ.51)
- მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი.(ტ2.ს.ფ. 48)
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N42-(ტ.2ს.ფ.44)
- ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი
კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება N1----- (ტ.2.ს.ფ.45)
- მთ. რეგისტრატორის დოკუმენტი(ტ.2.ს.ფ.50)
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი);

3.3. დადგენილია, რომ მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“-მ 2003 წლის ორი აპრილის
სანოტარო ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ქ.ჭიათურაში გ--.აბ-----
№8-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 1--- კვადრატული მეტრი მიწის
ნაკვეთიდან 61 კვადრატი მიწის ნაკვეთი მზ----- აბ-----ზე. აღნიშნული
დადასტურებულია ხელშეკრულებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით.
ხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე 2003 წლის 16 აპრილს წლის
მიმართა მზ----- აბ-----მა რეგისტრატორს ქ.ჭიათურაში გ--. აბ----- ქუჩა 8-
ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის და
სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა ხელშეკრულება და ნახაზი. იმავე
დღეს საჯარო რეესტრში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა მზ----- აბ-----
-----ს სახელზე საკადასტრო კოდით 3-.1-.1-.0-5.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 თებერვლის
გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ სწორედ მზ----- აბ-----ს
საკუთრებაში არსებულ 61 კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთზეა იყო
განლაგებული ჯიხური, რომელიც ეკუთვნოდა რ----- ენ-----ეს და

მოსარჩელის მიერ მხოლოდ მითითებული 31 კვადრატ მიწის ნაკვეთს მოიცავს მზ----- აბ-----ს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3-1-1-0-5. ამ გადაწყვეტილებიდან ერთნიშვნელოვანია, რომ მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი არავითარი დოკუმენტი არ გააჩნდა რ----- ენ-----ეს და შესაბამისად მის მემკვიდრეს. ხსენებულ გადაწყვეტილებაში მხარეები სადაოდ არ ხდიდნენ იმ ფაქტს, რომ ჯიხური იმავე ადგილზე იყო განთავსებული სადაც იმყოფებოდა რ----- ენ-----ის სიცოცხლეში. რ----- ენ-----ემ მიწის გარეშე, როგორც მოძრავი ნივთი შეიძინა აუქციონზე.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ექსპერტიზისათვის წარდგენილ ტექ. პასპორტში არ არის მითითებული კოორდინატები, ან მოსაზღვრე სუბიექტების ვინაობა, რის გამოც აღნიშნულ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის და ნაგებობის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განაცხადი (ტ.2.ს.ფ.54)
- ხელშეკრულება(ტ.2.ს.ფ.58-61)
- საკადასტრო რუკა(ტ.2.ს.ფ.62)
- რეესტრის ამონაწერი(ტ.2.ს.ფ.52)
- სასამართლოს გადაწყვეტილება(ტ.1. ს.ფ.279-285)
- ექსპერტიზის დასკვნა(ტ.1.ს.ფ.29-34)
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი);

3.4. დადგენილია, რომ 2015 წლის 0- სექტემბერს მზ----- აბ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა დაზუსტებულ საზღვრებში რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთზე საკადასტრო კოდით 3-1- 1- .0-5 მდებარე ქ.ჭიათურა გ--.აბ----- ქუჩა N-. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შესრულებული შ.პ.ს., ს-----“ს მიერ. 2015 წლის 07 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული იქნა დაზუსტებულ საზღვრებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-1-3-22. მოსარჩელე ითხოვს საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 7 სექტემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილობას მათ შორის მოსარჩელე ითხოვს მითითებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განაცხადი (ტ.2ს.ფ.65)
- ნახაზი (ტ.2ს.ფ.68-74)
- გადაწყვეტილება(ტ.2. ს.ფ.73)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.5. დადგენილია, რომ 2017 წლის 06 თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-1-3-22. მზ----- აბ-----მა აჩუქა ა--- ცე-----ეს. იმავე დღეს ჩუქების ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე გაკეთებული იქნა განაცხადი ა--- ცე-----ის სახელზე მოცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვალს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის ა--- ცე-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 0- აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-1-3-22. ა--- ცე-----ემ გაყიდა ხოლო რა--- ძი-----ემ იყიდა. იმავე დღეს ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე გაკეთებული იქნა განაცხადი რა---- ძი-----ის სახელზე მოცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 1- აგვისტოს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის რა---- ძი-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განაცხადი (ტ.2.ს.ფ.75);
- გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ.91);
- გადაწყვეტილება (ტ.2. ს.ფ.82,91);
- რეესტრის ამონაწერი(ტ.2. ს.ფ.90,81)
- ხელშეკრულება (ტ.2. ს.ფ.79,88))
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ **ვა----- ენ-----ის** სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებათა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების გაანალიზება - შეჯერების საფუძველზე სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ

სადავო აქტები გამოიცა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკლევისა და შეფასების საფუძველზე.

4.2. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დადასტურება, რაზეც ამყარებს თავის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული, რომ სადავო აქტები რაიმე სახის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი;
- სამოქალაქო კოდექსი.
- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია
- „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

სასამართლო განმარტავს, რომ თითოეული პირის ინტერესი, რომელიც დავას აღძრავს სასამართლოში, პირველ რიგში განპირობებულია იმით, რომ მას სურს დაიცვას უფლება, რომელიც მიაჩნია, რომ დაარღვია მოწინააღმდეგე მხარემ. ცხადია, რომ დარღვეული უფლების აღდგენა ყოველთვის უკავშირდება გარკვეული ქონებრივი თუ არაქონებრივი უფლებების რეალურად და სრულად აღდგენას, ეს წარმოადგენს კიდევ თავდაპირველ ინტერესს სასამართლოში დავის აღძვრისა.

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი. სადაო აქტები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებია.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის სახელზე საქმეში არ არსებობს საკუთრების უფლების ან სხვაგვარად მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი ან უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადგენდა სადაო ადმინისტრაციული აქტების მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტს. დადგენილია, რომ რ----- ენ-----ე გარდაიცვალა 201- წლის 27 თებერვალს და მისი დანაშთი სამკვიდრო მიიღო მოსარჩელე ვა----- ენ-----ემ. დადგენილია, რომ 2000 წელში რ----- ენ-----ის მიერ შეძენილი იქნა ქ.ჭიათურა გ--.აბ----- (ყოფილი ჭ-----) ქუჩაზე არსებული ჯიხური მიწის გარეშე. თვით მოსარჩელეც ადასტურებს, რომ მიწის გარეშე შეიძინა ჯიხური. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სწორედ მზ----- აბ-----ს საკუთრებაში არსებულ 61 კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთზე იყო განლაგებული ჯიხური, რომელიც ეკუთვნოდა რ----- ენ-----ეს და მოსარჩელის მიერ მითითებული 31 კვადრატ მიწის ნაკვეთს მოიცავდა სწორედ მზ----- აბ-----ს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3-1-1-0-5. თუმცა სასამართლო დადგენილად თვლის იმ ფაქტსაც, რომ მოსარჩელეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების დამადასტურებელი არავითარი დოკუმენტი არ გააჩნია.

ერთმნიშვნელოვანია, რომ სადაო ინდივიდუალური აქტებით მოსარჩელეს

ზიანი არ ადგება. სასამართლო თვლის, რომ ამ კუთხითაა განსაკუთრებით უსაფუძვლო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სარჩელი, თუმცა სასამართლო თვლის, რომ სადაო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული აქტები კანონით დადგენილი წესითაა გამოცემული.

6.3. მიწის რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონის (მიღებულია 1996 წელს ძალადაკარგულია 2005 წელს) პირველი მუხლის შესაბამისად "კადასტრული რუკა" არის ამ კანონის მესამე თავში მითითებული რუკა ან რუკების ერთობლიობა; "მიწის რეგისტრაცია" არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია; "რეგისტრაცია" არის სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად; ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

ამავე კანონის მესამე მუხლის მეექვსე ქვეპუნქტის შესაბამისად რეგისტრატურაშია) ხდება მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავი ქონების რეგისტრაცია; ბ) დგება და ინახება გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები; გ) ინახება საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება მემკვიდრეობის მოწმობა და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხება უფლებას მიწაზე და უძრავ ქონებაზე, აგრეთვე ამ ქონების გეოგრაფიული გეგმები, ამ რეგისტრაციების ინდექსები და სხვა ჩანაწერები, რაც აუცილებელია უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის.

6.4. ამავე კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოში მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს მთავარი რეგისტრატორი, თითოეულ ზონაში რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს ზონის რეგისტრატორი, რომლებიც პასუხისმგებელია მთავარი რეგისტრატორის წინაშე დოკუმენტაციის შენახვაზე და ზონის რეგისტრატორის მართვის სხვა ასპექტებზე.

ამავე კანონის მეოთხე მუხლის მე-17 მუხლის შესაბამისად მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენის საფუძველზე

რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები.

მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარების, მიღებული ინფორმაციის დამუშავებისა და მონაცემების რეესტრში ასახვის წესს ადგენს მთავარი რეგისტრატორი ცალკე ნორმატიული აქტით.

ამავე კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად მიწის და სხვა უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება რეგისტრირებულ უნდა იქნეს სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში.

6.5. დადგენილია, რომ სწორედ მითითებული ნორმატიული აქტის საფუძველზე განხორციელდა პირველად რეგისტრაცია. 1998 წლის 30 დ----- N----- განაცხადით მიმართა შ.პ.ს. „ვ-----ს წარმომადგენელმა ირ-- მა-----მა მიმართა ქ.ჭიათურის მიწის მართვის სამმართველოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში შ.პ.ს. „ვ-----“-ს ქ.ჭიათურაში მდებარე მისი კუთვნილი 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთი მექანიკური თონით იყო დაკავებული. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, გეგმა ნახაზი, ცნობა საგადასახადო ინსპექციიდან და ასევე სხვა საჭირო დოკუმენტი. დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დ----- მთავარი რეგისტრატორის მიერ შ.პ.ს. „ვ-----ს“ რეგისტრირებული იქნა ქ. ჭიათურა გ-- აბ----- ქ. N- ში მდებარე 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი. მოცემულ რეგისტრაციას საფუძველად დაედო შ.პ.ს. „ვ-----ს სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა N42- და ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება N1-----, სადაც მითითებულია, რომ მექანიკური საცხობის მშენებლობისათვის გამოიყო ქ.ჭიათურაში ჭ----- ქუჩაზე 2000 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დეკემბრის N----- განაცხადის საფუძველზე დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული იქნა შ.პ.ს. „ვ-----ს სახელზე 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი შესაბამისი შენობა ნაგებობებით

ამავე ნორმატიული აქტის საფუძველზე მოხდა მზ----- აბ-----ს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“-მ 2003 წლის ორი აპრილის სანოტარო ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ქ.ჭიათურაში გ--.აბ----- №8-ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 1--- კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთიდან 61 კვადრატი მიწის ნაკვეთი მზ----- აბ-----ზე. აღნიშნული დადასტურებულია ხელშეკრულებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით. ხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე 2003 წლის 16 აპრილს წლის მიმართა მზ----- აბ-----მა რეგისტრატორს ქ.ჭიათურაში გ--

.აბ----- ქუჩა 8-ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის და სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა ხელშეკრულება და ნახაზი. იმავე დღეს საჯარო რეესტრში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა მზ----- აბ-----ს სახელზე საკადასტრო კოდით 3-1-1-0-5.

6.6. მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას ახორციელებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

6.7. ამავე კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს

ელექტრონული ან ქაღალდზე შესრულებული ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციით და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. მართვის ავტომატური საშუალების გამოყენებით წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციაში გატარების წინაპირობაა რეგისტრაციის საფასურის გადახდა.

რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

6.8. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის (შემდგომში ინსტრუქცია 2015 წლის 01 ოქტომბრამდე რედაქცია.) მე-14 მუხლის (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) შესაბამისად რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (**დაზუსტებული** ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებებზე სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

ინსტრუქციის მე-11 მუხლის(2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური.

ინსტრუქციის მე-12 მუხლის(2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) შესაბამისად სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია სააგენტოში შეიძლება წარდგენილ იქნეს ნებისმიერი ტერიტორიული სამსახურისათვის ან ავტორიზებული პირისათვის მიმართვით, პირადად, ელექტრონულად ან ფოსტით მეშვეობით. განცხადების ფოსტის მეშვეობით წარდგენისას განცხადებაზე ხელმოწერა დამოწმებულ უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, რომელზეც გადაწყვეტილების მიღებაც წარმოადგენს სხვა ტერიტორიული

სარეგისტრაციო სამსახურის ან სააგენტოს ცენტრალური აპარატის კომპეტენციას, არა უგვიანეს სამი სამუშაო დღის ვადაში უნდა გადაეგზავნოს შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს. გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ გადახდილია დოკუმენტაციის დაჩქარებული წესით გადაგზავნისთვის დადგენილი მომსახურების საფასური. სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის მიღებისთანავე.

უკვე წარმოდგენილ განცხადებაზე დამატებითი ინფორმაციის ან დოკუმენტის დართვისას ახალი განცხადება არ მოითხოვება, ხოლო უფლებამოსილი პირის მიერ დაუყოვნებლივ გაიცემა მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენის ფაქტს.

6.9. ინსტრუქციის მე-8 მუხლის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

6.10. ინსტრუქციის 25-ე (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) მუხლის შესაბამისად 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. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

6.11. აღნიშნული ნორმების საფუძველზე განხორციელდა 2015 წლის 7 სექტემბერს რეგისტრაცია დაზუსტებულ საზღვრებში. 2015 წლის 0-სექტემბერს მზ----- აბ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა დაზუსტებულ საზღვრებში რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთზე საკადასტრო კოდით 3-1- 1-0-5 მდებარე ქ.ჭიათურა გ--.აბ----

- ქუჩა N-. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შესრულებული შ.პ.ს., ს-----
-----“-ს მიერ. 2015 წლის 07 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული იქნა დაზუსტებულ საზღვრებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-1-3-22.

6.1- საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-1- მუხლის მე-4 პუნქტის (2017 წლის 11 აგვისტომდე რედაქცია) შესაბამისად უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. ინსტრუქციის მე-20 მუხლის შესაბამისად ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული წერილობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ასევე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძო სამართლებრივი გარიგებები, გარდა მინდობილობის, ანდერძის, სამიდლეშიო რჩენისა და საქორწინო ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გარიგებებისა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები, რომლებიც წარმოშობენ, ცვლიან ან წყვეტენ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებს. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-12 მუხლის შესაბამისად (2017 წლის 11 აგვისტომდე რედაქცია) უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს გარიგების საფუძველზე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 27-ე მუხლის შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

6.13. შემდგომი ცვლილებები რეგისტრირებულ მონაცემებში სადაო უძრავ ნივთზე სწორედ ნაჩუქრობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა კანონით დადგენილი წესით.

2017 წლის 06 თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-1-3-22. მზ----- აბ----- მა აჩუქა ა--- ცე----- ეს. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვალს მიღებული იქნა N8----

-----03 გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის ა--- ცე-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

2017 წლის 0- აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3-1-3-22. ა--- ცე-----ემ გაყიდა ხოლო რა---- ძი-----ემ იყიდა. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 1- აგვისტოს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის რა---- ძი-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

6.14. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის არგუმენტებს, რომ სადავო აქტები გამოიცა კანონის დარღვევით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შედეგად. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობით გამოცემული აქტების ფორმალური კანონიერების განმსაზღვრელ ერთ-ერთ კრიტერიუმს წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთება. წერილობითი ფორმით გამოცემული აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას იმ სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრების შესახებ, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.15. ამასთან, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებსა და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს.

6.16. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული არ არის გასაჩივრებული აქტის მომზადებისას და გამოცემისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების შესახებ. სადავო აქტი შეიცავს დასაბუთებას, თუ კონკრეტულად რომელ გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღეს ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა გადაწყვეტილება, ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოებისას შესწავლილი და გამოკვლეულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებულია ამ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, რითაც ასევე დაცულია ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები.

6.17. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ 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. სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ზიანის მიყენების ფაქტი არ არსებობს.

ასევე სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი თავისი პროცესუალური ბუნებით აღიარებითია. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით „აღიარებითი სარჩელის ძირითადი განმასხვავებელი ნიშანი მისი ნამდვილი იურიდიული ინტერესია, ანუ ის განმსაზღვრელი გარემოება, რომელიც არსებით ზეგავლენას ახდენს დავის გადაწყვეტაზე, საქმის განხილვისას მოწმდება მხარის იურიდიული ინტერესის კანონიერება. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს წარმოადგენს შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა“. სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი გაურკვეველია და არ არსებობს, რადგან სადაო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში მართლზომიერი მფლობელობის

დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არ გააჩნია მოსარჩელეს.

6.18. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. **საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.**

6.19. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება **კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც, საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Suominen v. Finland, აბზაცი 36, აგრეთვე 2008 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე Peric v. Croatia, აბზაცი 21, განმარტა შემდეგი– „მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნულ**

სასამართლოებს აქვთ გარკვეული მიხედულება კონკრეტული საქმის დასაბუთების არჩევისას და მხარეთა მოსაზრებების მხარდამჭერი მტკიცებულებების დაშვებისას, სასამართლო ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საქმიანობა თავის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მოტივაციით“.

6.20. ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სადავო აქტები სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არც მათი მომზადება-გამოცემისას ზაკ-ის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია. ასევე, ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს რაიმე ზიანი არ ადგება და არც უკანონოდ არ იზღუდება. შესაბამისად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის და სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ხოლო სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, **თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.** 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. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი, ხოლო სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53.1, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვა----- ენ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუპორტის ქუჩა №32) მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, საჩხერის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. საჩხერე დავით აღმაშენებლის ქუჩა # 3).

მოსამართლე:

ივანე ყიფიანი