

საქმე № 050310018002635475

საქმე №3/141-18წ.



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

03.06.2019 წელი

ქ.ოზ-----ი

ოზ-----ის რაიონული სასა--რთლო

მოსა--რთლე ნანა ჯოხაძე

სხდომის მდივანი ლია დარჩია

მოსარჩელე - ფი----ზ ინ-----ი;

წარმომადგენელი - ელ-----ე;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ---ის რეგიონალუ--- ოფისი;

მესამე პირი - ლა-----ე (ასკ-ის მე-16.2);

წარმომადგენელი - მა-----ა;

- მა-----ე (ასკ-ის მე-16.2);

- ნა-----ე (ასკ-ის მე-16.1);

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №1----- გადაწყვეტილება და გუ---ის რეგიონალუ--- ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №8----- გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი მა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----) გადაფარვის ნაწილში.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ლა-----ის საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----) გადაფარვის ნაწილში.

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მოსარჩელის და მომიჯნავე ნაკვეთების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა.

ოზ-----ის რაიონული სასა--რთლოს 2017 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ფი----ზ ინ-----ის სარჩელი დაკამყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №1----- გადაწყვეტილება და გუ---ის რეგიონალუ--- ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №8----- გადაწყვეტილება. ბათილად იქნა ცნობილი ლა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----) ფი----ზ ინ-----ის 2016 წლის 19 ოქტომბრის მოთხოვნით წარდგენილ სარეგისტრაციო მასალებთან გადაფარვის ნაწილში. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ---ის რეგიონალურ ოფისს დაევალა სასა--რთლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მოახდინოს ფი----ზ ინ-----ის და ლა-----ის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა. დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლა-----ემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასა--რთლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ლა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ოზ-----ის რაიონული სასა--რთლოს 2017 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასა--რთლოს.

ოზ-----ის რაიონული სასა--რთლოს 2018 წლის 26 ნოემბრის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ნა-----ე.

ოზ-----ის რაიონულ სასა--რთლოს 2018 წლის 07 დეკემბრის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა სასა--რთლო საინჟინრო-ტექნიკუ--- ექსპერტიზა.

2. მოპასუხის და მესამე პირების პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ---ის რეგიონალუ--- ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის საფუძველზე და არ არსებობს მისი ბათილობის

საფუძველი.

2.2. ლა-----ემ, მისმა წარმომადგენელმა და მა-----ემ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მესამე პირების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) თავდაპირველი მესაკუთრე იყო მა-----ე, რომელმაც 2002 წლის 27 აგვისტოს თანაბარწილად 340-340 კვ.მ. მიყიდა უშ-----ეს და ზი-----ეს. ლა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ნაკვეთი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტში არსებულ მონაცემებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლის განმარტებით, ფი----ზ ინ-----ის მიერ 2014 წელს დაზუსტებული მონაცემები შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. ფართის შემცირება გამოიწვია, იმ გარემოებამ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოიცავს გზას. ა--სთან, ფი----ზს ინ-----ის საზღვრებში ფაქტობრივად იჭრება მის მომიჯნავედ მდებარე ნა-----ის მიწის ნაკვეთის საზღვრები. მა-----ის შემდეგ დარჩენილი დაურეგისტრირებული ფართის არსებობა გამოწვეულია ზეინაბ კა-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის კოფიგურაციის შეცვლით.

2.3. ნა-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ თანახმაა გადაწიოს ფი----ზ ინ-----ის მიწის ნაკვეთზე მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული საზღვრები და დაიცვას საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1998 წლის 20 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №2-- აქტის შესაბამისად, თა----ო ინ-----ს ოზ-----ის რაიონში, დაბა ურ--ში გადაეცა 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთი, 6 ნაკვეთად.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1998 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. ტ.1, ს.ფ.16; 79);

3.1.2. 2013 წლის 31 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, თა--რ ინ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, შვილმა - ფი----ზ ინ-----მა საკუთრებაში მიიღო თა--რ ინ-----ის სამკვიდრო სრულად - მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით, მათ შორის უძრავი ქონება (მდებარე ოზ-----ი, ურ--ი (ურ--ის სა-----ა).

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 31 დეკემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (იხ.ტ.1, ს.ფ.87);

3.1.3. 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზ-----ის რაიონში, დაბა ურ--ში 2----- საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 915 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თა--რ ინ-----ის ოჯახი. სააღრიცხვო ბარათის საფუძვლად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №2-- აქტი. სააღრიცხვო ბარათს ერთვის საკადასტრო რუკა, რომელზედაც 1-- ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება 1-- და 1-- მიწის ნაკვეთები.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1999 წლის 30 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა (იხ.ტ.1, ს.ფ.90-91);

3.1.4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის თანახმად, ფი----ზ ინ-----ის მამკვიდრებლის თა--რ ინ-----ის საკუთრებაში არსებულ 915,7 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა მა-----ის საკუთრებაში არსებული 678,4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკადასტრო რუკა (იხ.ტ.1, ს.ფ.30;138);

3.1.5. 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზ-----ის რაიონში, დაბა ურ--ში 2----- საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მა-----ის ოჯახი.

აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მა-----ემ 2002 წლის 27 აგვისტოს თანაბარწილად 340 -340 კვ.მ. მიყიდა უშ-----ეს და ზი-----ეს.

უშ-----ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 23 აგვისტოს აჩუქა შვილს ლა-----ეს.

ზი-----ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 17 სექტემბერს აჩუქა შვილს მა-----ეს.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1999 წლის 30 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა (იხ.ტ.1, ს.ფ.198;200;215);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ოზ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ურ--ში მდებარე 880 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, დაზუსტებული მონაცემებით, 2014 წელს დარეგისტრირდა ფი----ზ ინ-----ი, უძრავი ნივთის ს/კ: 2----- (წინა ნომერი:2-----).

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (იხ.ტ.1; ს.ფ.92).

3.1.7. 2016 წლის 20 ოქტომბერს ფი----ზ ინ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ოზ-----ის მუნიციპალიტეტში, დ. ურ--ში მდებარე უძრავ ნივთზე ს/კ 2----- რეგისტრაციის დაზუსტება. კერძოდ, მდებარეობა-კონფიგურაციის ცვლილება.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 20 ოქტომბრის განცხადება (იხ.ტ.1; ს.ფ.76).

3.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და ფ.ინ-----ს დაევალა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა სხვის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში.

დადგენილ ვადაში განმცხადებელს არ წარუდგენია მოთხოვნილი დოკუმენტი, რის გამოც 2017 წლის 27 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1; ს.ფ.97).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 მარტის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1; ს.ფ.98).

3.1.9. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 27 მარტის №8----- გადაწყვეტილება ფ.ინ-----მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით, ფ.ინ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №1-----

გადაწყვეტილება (იხ. ტ.1; ს.ფ.37-44).

3.1.10. აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ 2-----, ესაზღვრება ლა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ 2-----, ხოლო შემდეგ მა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება ს/კ 2-----.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აზომვითი ნახაზი (იხ. ტ.1; ს.ფ.123).

3.1.11. 2016 წლის 21 ოქტომბერს მომზადებული სიტუაციუ--- ნახაზის მიხედვით, ფი---ზ ინ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთი (ს/კ 2-----) ზედღებაში იყო, ლა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ 2-----).

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2016 წლის 21 ოქტომბერს მომზადებული სიტუაციუ--- ნახაზი (იხ. ტ.1; ს.ფ.94; 152).

3.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის №4----- წერილის თანახმად, უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----) მიწის ნაკვეთის საზღვარსა და მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----) მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის ზედღების ფართი შეადგენს 113 კვ.მ.

მა-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----) გვერდით თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომლის დარეგისტრირებაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სურდა მ. თუ-----ეს შეადგენს 1-- კვ.მ.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის №4----- წერილი (იხ. ტ.2; ს.ფ.188).

3.2.13. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ოზ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ურ--ში მდებარე 119.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, 2014 წელს დარეგისტრირდა ნა-----ე ს/კ 2-----.

სასა--რთლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი (იხ. ტ.2; ს.ფ.169).

3.2.14. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასა--რთლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2019 წლის 18 თებერვლის მომზადებული იქნა ექსპერტიზის №0----- დასკვნა.

ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვას შემდეგი კითხვები:

3.1. შეესაბამება თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და გუ---ის ტერიტორიულ სამსახურებში დაცული ობ-----ის რაიონის დაბა ურ---ში, კოდით 2----- რეგისტრირებული მა-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს მა-----ის განცხადებით მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების შესახებ 01.05.2015 წ. რეგისტრაცია კოდით 2----- (წინა №2-----) და 21.01.2016წ. ლა-----ის განცხადებით მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების შესახებ რეგისტრაცია კოდით 2----- (წინა №2-----). ანუ, არის თუ არა მ.თუ-----ისა და ლ.არ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები (იხ. ტომი I ს/ფ 26-33;135-142) კოორდინატთა სისტემაში, გეოგრაფიულად იმავე ადგილზე რეგისტრირებული, სადაც დარეგისტრირებული იყო მა-----ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეძენილი და გაყოფილი იქნა ამ უკანასკნელებს შორის.

3.2. შეესაბამება თუ არა მ.თუ-----ისა და ლ.არ-----ის რეგისტრირებული მონაცემები უფლების დამდგენ დოკუმენტებში დაცულ მონაცემებსა და აღნიშნული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს გეოგრაფიული მდებარეობით, კოორდინატთა სისტემაში განლაგებით, მოსაზღვრეებითა და საზღვრების ზომებით. შეუსაბამობის შემთხვევაში -კონკრეტულად რაში გამოიხატება ის.

3.3. შეესაბამება თუ არა ფი----ზ ინ-----ის მიერ შემოღობილი მიწის ნაკვეთის წინა (სამხრეთის) და ასევე აღმოსავლეთისა და დასავლეთის საზღვრები მისი განცხადებით 14.02.2014 წ. კოდით 2----- (წინა № 2-----) დარეგისტრირებული ნაკვეთის მონაცემებს (იხ. ტომი I ს/ფ 16-24;81-94). შეუსაბამობის შემთხვევაში - კონკრეტულად რაში გამოიხატება ის.

3.4. შეესაბამება თუ არა ფი----ზ ინ-----ის მიერ 2016 წლის განცხადებით მოთხოვნილი სარეგისტრაციო მონაცემები თა--რ ინ-----ის საკუთრებაში კოდით 2----- რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს როგორც გეოგრაფიულად, კოორდინატთა სისტემაში ადგილმდებარეობით, ასევე ზომებით (იხ. ტომი I ს/ფ 76-80) სცდება თუ არა ის აღნიშნული ვარიანტით დარეგისტრირების შემთხვევაში თა--რ ინ-----ის რეგისტრირებულ საზღვრებს, დადებით შემთხვევაში - კონკრეტულად სად, რა ზომით.

3.5. საქმის მასალებისა და ადგილზე არსებული მდგომარეობის შესწავლით, რა ვარიანტით (ვარიანტებით) არის შესაძლებელი ფი----ზ ინ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება მისი მამკვიდრებლის თა--რ ინ-----ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ისეთნაირად, რომ ნაკვეთის წინა მხარე შეადგენდეს 20 მეტრს, როგორც ეს არის მითითებული საკუთრების მოწმობაში (20.3 მ.), მიღება-ჩაბარების აქტში (20 (21) მ.) (იხ. ადგილზე დათვალიერების ოქმი; ტომი I ს/ფ 16-19).

3.6. საქმის მასალებისა და ადგილზე არსებული მდგომარეობის შესწავლით, რა ვარიანტით (ვარიანტებით) არის შესაძლებელი ფი---ზ ინ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება მისი მამკვიდრებლის თა--რ ინ----ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ისეთნაირად, რომ ნაკვეთის წინა მხარე შეადგენდეს 18 მეტრს, როგორც ის რეალურად აზომილი და შეღობილი აქვს ინ-----ს.

3.7. ნა-----ის საკუთრებაში არსებული (რეგისტრირებული) მიწის ნაკვეთის ს/კ 2----- კონფიგურაცია და გეოგრაფიული მდებარეობა შეესაბამება თუ არა მის მერ 29/10/2014, 01/09/2014 და 10/09/2014 წ.წ. შეძენილ მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციასა და გეოგრაფიულ მდებარეობას ერთობლიობაში (იხ. ტომი II ს/ფ 149-181).

3.8. დღეის მდგომარეობით ნა-----ის ფაქტობრივ საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ოდენობა, კონფიგურაცია და გეოგრაფიული მდებარეობა შეესაბამება თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

3.9. ფი---ზი ინ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 2----- ფაქტობრივი და რეგისტრირებული მონაცემები შეესაბამება თუ არა ერთმანეთს.

3.10. ლა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 2----- საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები შეესაბამება თუ არა უფლების და--დასტურებულ დოკუმენტში მითითებულ მონაცემებს.

3.11. მა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ს/კ 2----- ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები შეესაბამება თუ არა უფლების და--დასტურებულ დოკუმენტში მითითებულ მონაცემებს.

3.12. ს/კ 2-----, ს/კ 2-----, ს/კ 2----- და ს/კ 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არის თუ არა დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

3.13. სად მდებარეობდა თა---ო ინ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტის (ს.ფ) საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

3.14. სად მდებარეობდა თა--რ ინ-----ის მიწის ნაკვეთი, საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით (იხ. ატომი I ს/ფ 16-19).

3.15. ფაქტობრივი ადგილმდებარეობის მხრივ, რა განსხვავებაა თა---ო ინ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტით და თა--რ ინ-----ის საკუთრების მოწმობით გადაცემულ მიწის ნაკვეთებს შორის.

3.16. სად მდებარეობდა მა-----ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტის (იხ. ტომი I ს/ფ 196-199) საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთის, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

3.17. სად მდებარეობს მა-----ეს და ლა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ზუსტი კოორდინატების და ადგილმდებარეობის მითითებით.

3.18. იდენტუ--- არის თუ არა მა-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ამჟამად მა-----ის და ლა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის.

3.19. ინ-----ის, მჟ-----ის (ამჟამინდელი თუ-----ე და არ-----ე) და ზა-----ას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხე-----ი) მიწის ნაკვეთები განლაგებულია თუ არა იმავე წესით და კონფიგურაციის დაცვით, როგორც ეს არის მოცემული ტომი I ს/ფ. 171-ზე არსებულ საკადასტრო რუკაზე.

3.20. არსებობს თუ არა დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (სივრცე) ინ-----ის, მჟ-----ის (ამჟამინდელი თუ-----ე და არ-----ე) და ზა-----ას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხე-----ი) მიწის ნაკვეთს შორის.

3.21. არის თუ არა მა-----ის თავდაპირველი, სისტემუ--- რეგისტრაცია იდენტუ--- ლა-----ის და მა-----ის რეგისტრაციის.

3.22. მოიცავს თუ არა მა-----ის თავდაპირველი, სისტემუ--- წესით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შემდეგ დარჩენილ დაურეგისტრირებელ ფართს.

3.23. რამდენად შეესაბამება თა---ო (თა--რ) ინ-----ის სახელზე არსებული სისტემუ--- რეგისტრაცია ფი---ზ ინ-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზის ელექტრონულ ვერსიას.

3.24. ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან როგორ უნდა განისაზღვროს თა---ო ინ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტის (ს.ფ) და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

3.25. ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან როგორ უნდა განისაზღვროს მა-----ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტის (ს.ფ) საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი

კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია:

1) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების, საკადასტრო რუკებისა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე, მათში მითითებული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

საჯარო რეესტრის მიერ №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით, მა-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება მა-----ისა და ლა-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული ს/კ 2----- და ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთების მდებარეობას.

2) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლა-----ის ს/კ 2----- - მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მა-----ის ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

მა-----ის და ლა-----ის მიწის ნაკვეთების უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობების შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2----- და ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან.

3) ფი----ზ ინ-----ის მიერ შემოღობილი მიწის ნაკვეთის სამხრეთი, აღმოსავლეთი, დასავლეთი საზღვრების ზომები და მდებარეობა არ შეესაბამება 2014 წლის 14 თებერვლის განცხადებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

4) ფი----ზ ინ-----ის მიერ 2016 წლის განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მდებარეობა, არ შეესაბამება თა--რ ინ-----ის საკუთრებაში კოდით 2----- რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

აღნიშნული ვარიანტით დარეგისტრირების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ორი ნაწილი სცდება თა--რ ინ-----ის რეგისტრირებულ საზღვრებს.

5) ფი----ზ ინ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დარეგისტრირდეს მისი მამკვიდრებლის თა--რ ინ-----ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და საზღვრების შესაბამისად (ნაკვეთის სამხრეთ საზღვრის სიგრძეა 20.3მ.). აღნიშნულ შემთხვევაში დასარეგისტრირებელი მიწის ზედდებას მოახდენს დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

6) ფი----ზ ინ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, როგორც ის რეალურად აზომილი და შეღობილი აქვს ინ-----ს, მისი მამკვიდრებლის თა--რ ინწიკირველის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ტექნიკურად შეუძლებელია.

7) ნა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და გეოგრაფიული მდებარეობა შეესაბამება მის მიერ 29/10/2014, 01/09/2014 და 10/09/2014წ.წ. შეძენილი მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციას და გეოგრაფიულ მდებარეობას ერთობლიობაში.

8) დღეის მდგომარეობით ნა-----ის ფაქტობრივი საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია და მდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

9) ფი----ზ ინ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 2----- ფაქტობრივი და რეგისტრირებული მონაცემები (საჯარო რეესტრის №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ერთმანეთს.

10) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლა-----ის ს/კ 2----- -- მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

ლა-----ის (ს/კ 2-----) მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

11) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მა-----ის ს/კ 2-----

- მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

მა-----ის (ს/კ 2-----) მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

12) ს/კ 2-----, ს/კ 2-----, ს/კ 2----- და ს/კ 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს დღეისათვის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

13) თა---ო ინ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 2-- აქტის საფუძველზე გადაცემული 5 მიწის ნაკვეთი ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

14) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, თა--რ ინ-----ის ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის მისა--რთია ოზ-----ის მუნიციპალიტეტი დაბა ურ--ი, აღნიშნული დოკუმენტის მიხედვით, ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია.

15) თა---ო ინ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული 5 და თა--რ ინ-----ისათვის საკუთრების მოწმობით გადაცემული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთების მდებარეობების ერთმანეთთან შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

თა--რ ინ-----ისათვის საკუთრების მოწმობით გადაცემული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, საზღვრების ზომები, ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები მოცემულია დანართში 11.

16) მა-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 6-- აქტის საფუძველზე გადაცემული 1 მიწის ნაკვეთის ზოზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები მოცემულია დანართში 12.

17) დღეისათვის საჯარო რეესტრში მა-----ის და ლა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ 2----- და ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთების

მდებარეობა სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში მოცემულია დანართებში 1 და 13.

18) მა-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (საჯარო რეესტრის №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ამჟა--დ მა-----ის და ლა-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ 2----- და ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას.

19) ინ-----ის, მჟ-----ის (ამჟამინდელი თუ-----ე და არ-----ე) და ზა-----ას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხე-----ი) მიწის ნაკვეთების განლაგება და კონფიგურაცია არ შეესაბამება ტომი 1, ს/ფ 171-ზე არსებულ საკადასტრო რუკაზე მითითებულ მონაცემებს.

20) დღეის მდგომარეობით, ინ-----ისა და მჟ-----ის (ამჟამინდელი თუ-----ე და არ-----ე) მიწის ნაკვეთებს შორის არ არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული ტერიტორია.

დღეის მდგომარეობით, მჟ-----ის (ამჟამინდელი თუ-----ე და არ-----ე) და ზა-----ას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხელოიშილი) მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული ტერიტორია.

21) მა-----ის თავდაპირველი სისტემუ--- რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ლა-----ის და მა-----ის ს/კ 2----- და ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციებს.

22) მა-----ის თავდაპირველი სისტემუ--- წესით რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთი მოიცავს, მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული ს/კ 2----- მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით არსებული დაურეგისტრირებული ტერიტორიის უმეტეს ნაწილს.

23) თა----ო (თა--რ) ინ-----ის სახელზე არსებული სისტემუ--- რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის №8----- განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ფი----ზ ინ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიას.

24) თა----ო იწვნირველისათვის მიღება-ჩაბარების 2-- აქტში და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთების მიბმა რაიმე მყარი წერტილიდან.

აღნიშნულის გამო, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, თა---ო ინ---
---ისათვის მიღება-ჩაბარების 2-- აქტის და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

25) მა-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 6-- აქტში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის მიზმა რაიმე მყარი წერტილიდან.

აღნიშნულის გამო, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, მა-----
ისათვის მიღება-ჩაბარების 6-- აქტის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

სამოტივაციო ნაწილი :

4. შემაჯამებელი სასა--რთლო დასკვნა

სასა--რთლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასა--რთლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება;
- „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემუ-- და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალუ--- წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

6. სა--რთლებრივი შეფასება

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

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სა--რთლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივ 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 სა--რთლებრივი შედეგები.

სასა--რთლო აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასა--რთლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.3. ვინაიდან, განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირშია საკუთრების უფლებასთან, სასა--რთლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგარმ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტურ-- სასა--რთლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სა--რთლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციას ყოველთვის საფუძვლად აქვს უფლების დამდგენი რომელიმე დოკუმენტი.

სასა--რთლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი და--ტებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკურ-- კონომიკურ-- კულტურული და სოციალურ-- უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის

დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

6.4. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად რეგისტრაცია არის სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

ა--ვე მუხლის თანახმად სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სა--რთლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე); ხოლო სარეგისტრაციო ნომერი არის რეესტრით განსაზღვრული ნომერი, რომელიც მიეკუთვნება თითოეული მიწის ნაკვეთს და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებას.

6.5. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის განუმეორებელი რიცხვითი ნომერი (იდენტიფიკატორი), რომელიც მიენიჭება მოცემულ მიწის ნაკვეთს და რომლითაც აღირიცხება იგი, როგორც საკადასტრო რუკაზე, ასევე სააღრიცხვო ბარათზე.

ა--ვე კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ან დამოუკიდებელი სანივთო უფლების მქონე უძრავ ნივთზე იხსნება ინდივიდუალუ--- სააღრიცხვო ბარათი, რომელსაც გააჩნია განუმეორებელი ნომერი, რომელიც ემთხვევა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდს. სააღრიცხვო ბარათზე ასევე მიეთითება წინა საკადასტრო კოდი ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის შესაბამისად რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს ტერიტორია იყოფა სარეგისტრაციო ზონებად, ხოლო თითოეული რეგისტრაციის ზონა იყოფა სექტორებად, სექტორი კი – კვარტალებად. ამ კანონით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო ზონების, სექტორებისა და კვარტალების საზღვრებს ადგენს, ცვლის და ამტკიცებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ყოველ უძრავ ნივთს მიენიჭება განუმეორებელი საკადასტრო კოდი.

დღეისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალუ--- საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება

უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად.

6.6. სასა--რთლო განმარტავს, უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის დროს მინიჭებული საიდენტიფიკაციო კოდი არის უნიკალუ--- ხასიათის და იძლევა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება, რომ 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზ-----ის რაიონში, დაბა ურ--ში 2----- საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული **915 კვ.მ.** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა **თა--რ ინ-----ის ოჯახი.** სააღრიცხვო ბარათის საფუძვლად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №2-- აქტი. სააღრიცხვო ბარათს ერთვის საკადასტრო რუკა, რომელზედაც 1-- ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება 1-- და 1-- მიწის ნაკვეთები (იხ. 3.1.3. პუნქტი).

6.7. საქართველოს უზენაესმა სასა--რთლომ №ბს-30-30(2კ-15) საქმეზე განმარტა შემდეგი: „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკუ-- - პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკუ--- საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სა--რთლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სა--რთლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იუ---დიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

6.8. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის შესაბამისად რეგისტრაცია არის ნივთსა და არა--ტერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სა--რთლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არა--ტერიტორიულ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იუ---დიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტუ---საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ა--ვე კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სასა--რთლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღნიშნული პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იუ---დიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ა--ვე დროს მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ თუნდაც ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც შეიძლება მიუთითებდეს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.

6.9. საქართველოს უზენაესმა სასა--რთლომ №ბს-30-30(2კ-15) საქმეზე განმარტა შემდეგი: საკასაციო სასა--რთლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის 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 დეკლარაციითა“ და

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი და--ტებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკუ---, ასევე ეკონომიკუ---, კულტურული და სოციალუ--- უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იუ---დიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სა--რთლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკასაციო სასა--რთლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სა--რთალურთიერთობა ექცევა სასა--რთლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასა--რთლოს მხრიდან მაქსიმალუ---სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

6.10. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ა--ვე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა”

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასა--რთლო მიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ---ის სარეგისტრაციო სამსახუ---ს მიერ სადაო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში განხორციელებული მოქმედებით - დაირღვა ფი---ზი---ის საკუთრების უფლების დაცვის საგარანტიო ნორმები, რაც ამ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

6.11. სასა--რთლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში, რომლის პირველი ნაწილი

ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ა--ვე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სა--რთლებრივი 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.

ზემოაღნიშნული გარემოებების საფუძველზე სასა--რთლო მიიჩნევს, რომ სადაო გადაწყვეტილებების მიღების დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება არ შეესაბამება მისი გამოცემის სა--რთლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ურთიერთობის მარეგულირებელ სა--რთლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სა--რთლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, სასა--რთლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკუ--- და იუ---დიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იუ---დიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სა--რთალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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 სასა--რთლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასა--რთლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოპასუხეებს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ--ის რეგიონული ოფისის ფი---ზ ინ-----ის სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 50 (ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

რაც შეეხება ფი---ზ ინ-----ის წარმომადგენლის მოთხოვნა ექსპერტიზის ხარჯების დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათ გამო:

ოზ-----ის რაიონული სასა--რთლოს 2018 წლის 07 დეკემბრის განჩინებით ექსპერტიზის ხარჯების გადახდა წინასწარ თანაბარწილად დაეკისრათ მხარეებს, რაც მხარეების მიერ გადახდილი იქნა წინასწარ. მოთხოვნას რომ ექსპერტიზის ხარჯები დაეკისროს მესამე პირებს ლა-----ეს და მა-----ეს, სასა--რთლო განმარტავს, ადმინისტრაციული საპროცესო სა--რთლის თანახმად, მხარეებად სასარჩელო წარმოების დროს გვევლინებიან მოსარჩელე და მოპასუხე. მოცემულ შემთხვევაში, ლა-----ე და მა-----ე წარმომადგენენ მესამე პირებს, შესაბამისად, მათ არ უნდა დაეკისროთ ექსპერტიზის ხარჯები.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ იყო გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასა--რთლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-5, მე-12 და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ფი---ზ ინ-----ი სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გუ---ის რეგიონალუ--- ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნა ცნობილი ლა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით 35 კვ.მ. ზედდების ნაწილში და დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზედდების (35 კვ.მ.) ამ ნაწილში ფი---ზ ინ-----ის საკუთრების უფლების აღრიცხვა;

2. მოპასუხეებს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ---ის რეგიონული ოფისს ფი---ზ ინ-----ის სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 50 (ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასა--რთლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, (მისა--რთი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32) ოზ-----ის რაიონული სასა--რთლოს მეშვეობით (მისა--რთი: ოზ-----ი, ი. სიორიძის ქუჩა №14);

მოსა--რთლე:

ნანა ჯოხაძე