



საქმე № 150310019002861091
№ 3/10-19

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

18 ივნისი, 2019 წელი

ქ. ახალქალაქი

შესავალი ნაწილი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ არარატ ესოიან

სხდომის მდივანი _ არმენ ქოსიან

მოსარჩელე: ასია აივაზიან;

წარმომადგენელი: ვასილ ბალახაძე, არმენ კარაპეტიანი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისი;

წარმომადგენელი: ივანე ათუნაშვილი;

მესამე პირი: რიპსიმე ტონაკანიან;

წარმომადგენელი: ალექსანდრე პაპაშვილი;

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურის 2016 წლის 12 აპრილის №882016178109 და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურის

2016 წლის 24 ოქტომბრის №882016719998 გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის ახალქალაქის სამსახურს და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ახალქალაქი რუსთაველის ქ. №20. სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რადგან მათი განმარტებით 63.18.32.463 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

მასალების შესწავლის შემდეგ აღმოჩნდა, რომ მოსარჩელის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ რიპსიმე ტონაკანიანმა მიმართა საჯარო რეესტრს მის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, მან შეგნებულად შეცვალა მისი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. მის მიერ შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მოაქცია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რა ნაწილშიც ხდება ზედდება, შემდეგ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და დაარეგისტრირა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ნაწილი საკადასტრო კოდით 63.18.32.435. რიპსიმე ტონაკანიანმა მის მხარეს შეგნებულად დატოვებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ნაწილი რეალურად წარმოადგენდა მის მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს შემდეგ მიმართა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, ვითომდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს და მასზედ მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარება 2016 წლის 06 მაისის №31 საკუთრების უფლების მოწმობით, რომელიც შემდგომში სარეგისტრაციოდ წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში და დაარეგისტრირა საკადასტრო კოდით 63.18.32.442.

რიპსიმე ტონაკანიანმა 2016 წლის 19 ოქტომბერს მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოახდინა საკადასტრო კოდით 63.18.32.435 და ს/კ 63.18.32.442 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ს/კ 63.18.32.463, ამით რიპსიმე ტონაკანიანმა ფაქტობრივად გაზარდა მისი მიწის ნაკვეთის ფართი 314 კვ.მ. – 346 კვ.მ. მისი (მოსარჩელის) მიწის ნაკვეთის ხარჯზე.

მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ ტონაკანიანს მემკვიდრეობის დოკუმენტით ჰქონდა არა 314 კვ.მ., არამედ 222 კვ.მ., მან არა მარტო შეცვალა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, არამედ მოსარჩელეს ჩაუკეტა თ----- ქუჩიდან დამაკავშირებელი ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი გზა, რომელიც აღნიშნულია ყველა საარქივო დოკუმენტში და რომელიც რეალურადაც გამოიყენება დანიშნულებისამებრ. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება და ზუსტად ასახავს იმ კონფიგურაციას და იმ ფართს, როგორც არსებობდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 50-იან წლებიდან, როდესაც ის ეკუთვნოდა მოსარჩელის მამკვიდრებლებს, კერძოდ წარმოდგენს ტექნიკური პასპორტის გენ.გეგმას და სხვა, რომლებიც უტყუარად დაადასტურებენ მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ არ ეთანხმებიან წარმოდგენილ სარჩელს, ვინაიდან საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურის 2016 წლის 12 აპრილის №882016178109 და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ახალქალაქის სამსახურის 2016 წლის 24 ოქტომბრის №882016719998 გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა რიპსიმე ტონაკანიანმა სარჩელი არ სცნო და განმარტა, რომ რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1998 წლის 27 ივლისს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით არტიუმ ტონაკანიანმა შეიძინა სამკველ ოკსუზიანისაგან საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. ახალქალაქში მახარადის ქ. №21-ში (ამჟამად თ----- ქ. №21).

მესამე პირმა რიპსიმე ტონაკანიანმა 16.03.2016წ. მიიღო აწ გარდაცვლილი არტიუმ ტონაკანიანის სამკვიდრო ქონება, მათ შორის უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. ახალქალაქი მახარადის ქ. №21 (ამჟამად თ----- ქ. №21), ფაქტიური ფართობი 314,2 კვ.მ.

მესამე პირმა რიპსიმე ტონაკანიანმა მიმართა საჯარო რეესტრს, მის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით და დაარეგისტრირა მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 314 კვ.მ., საკადასტრო კოდით 63.18.32.435.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ტ.1 - ს.ფ. 36-39, 118-121);
- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება №882016178109 (ტ.1 - ს.ფ. 14);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1 - ს.ფ. 16);
- მხარეთა ახსნა განმარტება.

3.1.2. შემდეგ რიპსიმე ტონაკანიანმა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაციის მოთხოვნით მიმართა ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, რომელმაც მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე - 32 კვ.მ. ფართით. რომელიც ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული 2016 წლის 06 მაისის №31 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახურში დაარეგისტრირა საკადასტრო კოდით 63.18.32.442.

ამის შემდეგ რიპსიმე ტონაკანიანმა 2016 წლის 19 ოქტომბერს მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოახდინა საკადასტრო კოდით 63.18.32.435 და ს/კ 63.18.32.442 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ს/კ 63.18.32.463.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება №882016719998 (ტ. 1 - ს.ფ. 13);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან ს/კ 63.18.32.442. (ტ. 1 - ს.ფ. 78) ს/კ 63.18.32.463. (ტ. 1 - ს.ფ. 15, 80);
- მხარეთა ახსნა განმარტება;
- საკუთრების უფლების მოწმობა №31 (ტ. 1 - ს.ფ. 41).

3.1.3. მოსარჩელემ 11.08.2006წ. მიიღო აწ გარდაცვლილი არლიკ აივაზიანის სამკვიდრო უძრავი ქონება, 208,5 კვმ მიწის ნაკვეთი შენობა ნაგებობით, რაც 2006 წლიდან რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში ს/კ 63.18.11.110 (დაუზუსტებელი ფართით).

ანუ მოსარჩელე არის აღნიშნული ს/კ 63.18.11.110 (დაუზუსტებელი ფართით) უძრავი ქონების მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა (ტ. 1 - ს.ფ. 196-199);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1 - ს.ფ. 17-18, 203-204);
- მხარეთა ახსნა განმარტება.

3.1.4. მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის ახალქალაქის სამსახურს და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ახალქალაქი რუსთაველის ქ. №20. სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რადგან 63.18.32.463 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის

საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

ამასთან აღიარებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 63.18.32.442 ცალკე არ შედის ზედდებაში, ზედდება აღმოჩნდა ჯერ კიდევ საკადასტრო კოდით 63.18.32.435. რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.02.2019 წლის №882019078801-03 გადაწყვეტილება (ტ.1 - ს.ფ. 225-226);
- ზედდების სიტუაციური ნახაზი (ტ.1 - ს.ფ. 33; ტ. 2 ს.ფ. 145).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ადგილზე დათვალიერებულ იქნა (მოხდა ნატურით დათვალიერება), ქ. ახალქალაქი რუსთაველის ქ. №20-ში მდებარე უძრავი ქონება და მიმდებარე ტერიტორია, სადაც მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 63.18.11.110, ასევე ქ. ახალქალაქი თ----- ქ. №21-ში მდებარე უძრავი ქონება, სადაც მდებარეობს სადავო უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 63.18.32.463.

ადგილზე დათვალიერებით დადგენილია, რომ:

- რუსთაველის ქ. №20-ში დგას ორსართულიანი სახლი, ხოლო თ----- ქუჩა №21-ში დგას ერთსართულიანი სახლი, ამასთან თ----- ქ. №21-ში სახლი მდებარეობს რუსთაველისა და თ----- ქუჩების კუთხეში. რუსთაველის ქუჩის მხრიდან ორივე სახლი მდებარეობს ერთ ხაზზე, ხოლო საკადასტრო ნახაზის მიხედვით რატომღაც ერთ ხაზზე არ არის დახაზული.
- ორივე სახლი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით არიან მეზობლად. თ----- ქუჩის პარალელურად არსებობს ძველი ქვის ღობე, რომელიც მიჯნავს ორ საკარმიდამო ნაკვეთს, რომელიც რუსთაველის ქ. №20-ში მდებარე სახლის კედლიდან დაშორებულია 2,90 მ; თუმცა ჩრდილოეთ ნაწილში მეზობლებს შორის არ იკვეთება ღობე, შეიმჩნევა მხოლოდ ქვების გროვა.
- მოსარჩელის უფლებადამდგენი დოკუმენტის - ტექ. პასპორტის გენგეგმის მიხედვით, რუსთაველის ქ. №20-ში მდებარე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 10,30X17,85 მეტრს, ხოლო გაზომილი ზომები შემდეგია: ფასადის მხრიდან სიგანე - 10,20 მ., ამასთან 17,85 მეტრის სიგრძით ცდება რიპსიმე ტონაკანიანის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (შეგროვებულ ქვების ადგილზე).

ამასთან არ იყო დადგენილი, რომ ასია აივაზიანის ეზოდან არის საფეხმავლო გზა თ----- ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან თ----- ქუჩამდე, მხარეთა შორის არსებული, აღნიშნული ძველი ქვის ღობეში არ შეიმჩნევა შესასვლელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ტ.2 - ს.ფ. 146-147);
- მხარეთა ახსნა განმარტება.

3.2.2. მოსარჩელის განმარტებით მესამე პირმა დაიკავა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი დაახლოებით 31 კვ.მ. ფართით, რაც შედის სწორედ ზედდების ნაწილში, კერძოდ, გარკვეული ფართი ჩრდილოეთ ნაწილში და საფეხმავლო გზა თ----- ქუჩა N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან თ----- ქუჩამდე, რაც უარყო მესამე პირმა.

3.2.2.1. საფეხმავლო გზის თაობაზე:

მოსარჩელემ განმარტა, რომ მოპასუხემ ჩაუკეტა თ----- ქუჩასთან დამაკავშირებელი ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი გზა, რომელიც აღნიშნულია ყველა საარქივო დოკუმენტში და რომელსაც რეალურადაც იყენებდა მოსარჩელე დანიშნულებისამებრ, რაც ასევე უარყო მესამე პირმა.

საქმეზე მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ტექნიკური პასპორტი და მშენებლობის პროექტი, სადაც დახაზულია საფეხმავლო გზა. თუმცა საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული ცნობა დახასიათებაში და საინვენტარიზაციო გეგმაში საფეხმავლო გზა არ არის დახაზული. ანუ არსებობს ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო გენგეგმა, ამასთან აღსანიშნავია, რომ ორივეს მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი იგივეა - 208,5 კვმ.

საკითხის გასარკვევად დაკითხული იყვნენ მეზობლები (ხაჩატურ აბოიანი, ელისაბეთ ეზოიანი, არმენაკ ფეშტმალჯიანი, ელენა აგაჯანიანი), ასევე თელი აჯამოლლიანი რომელიც ადრე (ჯერ კიდევ ტონაკანიანების მიერ შეძენამდე) ცხოვრობდა თ----- (ყოფილი მახარადის) ქ. №21-ში მდებარე სახლში. მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ ადრე თ----- (ყოფილი მახარადის) ქ. №21-ში მდებარე სახლის ეზოში იყო საფეხმავლო შესასვლელი გზა, თ----- (ყოფილი მახარადის) ქუჩიდან ვიწრო ჭიშკრით, თუმცა არ დაადასტურეს, რომ აღნიშნული გზით სარგებლობდა მოსარჩელე ანდა მისი ოჯახი. მოწმეების ჩვენებების მიხედვით, ასია აივაზიანის სახლის და თ----- (ყოფილი მახარადის) ქ. №21-ში მდებარე სახლის ეზოებს შორის იყო ღობე და ამ ღობეში არ შეიმჩნევა შესასვლელი, რაც ასევე დასტურდება ადგილზე დათვალიერების ოქმით.

შესაბამისად ვერ იქნა დადგენილი, რომ მოსარჩელე მხარეს ჰქონდა თ----- ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან თ----- ქუჩამდე საფეხმავლო გზა. ანუ არ დასტურდება მოსარჩელის პრეტენზია მესამე პირის მიმართ საფეხმავლო გზის ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

- ადგილზე დათვალიერების ოქმი (ტ.2 - ს.ფ. 146-147);
- მოწმეთა ნაჩატურ აბოიანის, ელისაბეთ ეზოიანის, არმენაკ ფეშტმალჯიანის, ელენა აგაჯანიანის, თელი აჯამოღლიანის ჩვენება (იხ. 17.05.2019წ. და 27.05.2019წ. სხდომის ოქმები).
- ტექნიკური პასპორტი და მშენებლობის პროექტი (ტ.1 - ს.ფ. 22-31);
- საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული ცნობა დახასიათება და საინვენტარიზაციო გეგმა (ტ. 1 - ს.ფ. 19, 69-70).

3.2.2.2. ჩრდილოეთ ნაწილში ზედდების თაობაზე:

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება და ზუსტად ასახავს იმ კონფიგურაციას და იმ ფართს, როგორც არსებობდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ როდესაც ის ეკუთვნოდა მოსარჩელის მამკვიდრებლებს, საფეხმავლო გზის გარდა. ამასთან მესამე პირის აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება და ზუსტად არ ასახავს იმ კონფიგურაციას და იმ ფართს, როგორც არსებობდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ როდესაც ის ეკუთვნოდა მის მამკვიდრებლებს.

თ----- (ყოფილი მახარაძის) ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმაში მითითებული ლიტერი „ა“ შენობა/ნაგებობა და მის ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთის ფართი და კონფიგურაცია ცოტა განსხვავებით შეესაბამება საკადასტრო აზომვითი ნახაზში მითითებულ 01/1 შენობა/ნაგებობას და მის უშუალოდ ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთს. თუმცა ლიტერი „ბ“ შენობა/ნაგებობა და მის ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთის ფართი და კონფიგურაცია აშკარად არ შეესაბამება საკადასტრო აზომვითი ნახაზში მითითებულ 02/1 შენობა/ნაგებობას და მის უშუალოდ ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთს. ლიტერი „ბ“ შენობა/ნაგებობას უშუალოდ გვერდით მიწის ნაკვეთთან ერთად აქვს შემდეგი ზომები - 15,5მ X 8,7მ, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზში მითითებულ 02/1 შენობა/ნაგებობას უშუალოდ გვერდით მიწის ნაკვეთს აქვს სხვა ზომები - 10,9,5 მ X 6,6 მ. აღსანიშნავია სიგანის სხვაობა - ნაცვლად 8,7-ისა დახაზულია 6,6 მ.

ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვითაც ირკვევა, რომ მოსარჩელის უფლებადამდგენი დოკუმენტის - ტექ. პასპორტის გენგეგმის მიხედვით, რუსთაველის ქ. №20-ში მდებარე მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენს 10,30 X 17,85 მეტრს, ხოლო გაზომილი ზომები შემდეგია: ფასადის მხრიდან სიგანე - 10,20 მ., ამასთან 17,85 მეტრის სიგრძით სცდება რიპსიმე ტონაკანიანის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (შეგროვებულ ქვების ადგილზეც). ადგილზე დათვალიერების ოქმით ასევე დადგენილია, რომ რუსთაველის ქუჩის მხრიდან ორივე (სადავო) სახლი მდებარეობს ერთ ხაზზე, ხოლო საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, რატომღაც ერთ ხაზზე არ არის დახაზული.

ამავდროულად მესამე პირზე ამ მონაკვეთში აღიარებულია თვითნებურად

დაკავებული გარკვეული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 63.18.32.442. გამოდის, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელის ფართი ნაკლებია, ვიდრე მას აქვს უფლებადამდგენი საბუთით, მესამე პირზე აღიარებულია თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, დაახლოებით იმავე ფართით, რაც აკლია მოსარჩელის ფართს.

შესაბამისად, ჩრდილოეთის მხრიდან გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში ნამდვილად იკვეთება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის გარკვეული ნაწილით შელახულია მოსარჩელის ინტერესები. ამასთან სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლო სხდომაზე ინტერესების კონფლიქტის ზომა (მიწების გადაფარვის ფართები) ვერ დადგინდა. აღნიშნული საკითხი მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციისას და მონაცემებში ცვლილებების შეტანისას (გაერთინებისას) არც იყო შესწავლილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები: პირველადი 314 კვმ. - (ტ. 1 - ს.ფ. 130-132), გაერთიანებული 346 კვმ - (ტ. 1 - ს.ფ. 185-186);
- საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული ცნობა დახასიათება და საინვენტარიზაციო გეგმა (ტ. 1 - ს.ფ. 20-21, 67-68, 159-160).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე მუხლები, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N4 ბრძანები

6. სამართლებრივი შეფასება

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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს აქვს საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში 63.18.11.110 საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი ფართით) უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ახალქალაქი რუსთაველის ქ. №20, თუმცა მთლიანად ვერ სარგებლობს თავისი 208,5 კვმ მიწის ნაკვეთით, ვერც დარეგისტრირა საჯარო რეესტრში ელექტრონული (დაზუსტებული) კერსიით, რადგან 63.18.32.463 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში 63.18.32.435 და 63.18.32.463 საკადასტრო კოდებით რეგისტრაცია სავარაუდოდ ხელს უშლის მოსარჩელეს თავისი უფლებების რეალიზაციაში.

6.2. შესაბამისად მოსარჩელე ითხოვს საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

შესაბამისად სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს. ამასთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად საჩივრდება სასამართლოში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეს უკვე ფორმალური კუთხით გასაჩივრებულ აქტების მიმართ აქვს ინტერესი (გარდა საფეხმავლო გზის ნაწილისა), ამასთან სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს არ დაურღვევია ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადა.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის

მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 11¹-ე მუხლის შესაბამისად, 1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი. 2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

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

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N4 ბრძანების შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამასთან საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია (მუხლი 25). საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) შენობა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი (მუხლი 26).

ამავე ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 30-ე პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია-

რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, ხოლო გარემოებათა გამოკვლევით დასტურდება, რომ აღნიშნული ნაგებობა რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან აღარ არსებობს, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ერთეულის მესაკუთრის წილის შესაბამისად, ხოლო, თუ წილის დადგენა შეუძლებელია, რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა “დანგრეული”.

სასამართლო განმარტავს, რომ რეგისტრაცია ხდება რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თანახმად. შესაბამისად რეგისტრაციისას დასადგენია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობა, მისი ნამდვილობა, ასევე მნიშვნელოვანია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისობა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სიტუაციური ან გენგეგმის ნახაზთან. ამასთან მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია დაადგინოს დაინტერესებული პირების წრე და გაითვალისწინოს, რომ ერთი უფლების რეგისტრაცია სხვებს არ ადგენს ზიანს, ანდა არ გაუარესდება სხვისი სამართლებრივი მდგომარეობა, მსგავს შემთხვევებში ვალდებულია უზრუნველყოს დაინტერესებული პირების მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

6.4. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია შემდეგი აშკარად არსებული სადავო გარემოება:

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში ს/კ 63.18.32.435 უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით მესამე პირზე რეგისტრაციისას სახეზეა მესამე პირის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების უფლებადამდგენი დოკუმენტის (ფართის და კონფიგურაციის) ნაწილის შეუსაბამობა მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზთან, რაც იწვევს დავას უშუალო მეზობელთან (მოსარჩელესთან).

კერძოდ, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება და ზუსტად ასახავს იმ კონფიგურაციას და იმ ფართს, როგორც არსებობდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ როდესაც ის ეკუთვნოდა მოსარჩელის მამკვიდრებლებს, საფეხმავლო გზის გარდა. ამასთან მესამე პირის აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება და ზუსტად არ ასახავს იმ კონფიგურაციას და იმ ფართს, როგორც არსებობდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ როდესაც ის ეკუთვნოდა მის მამკვიდრებლებს.

თ----- (ყოფილი მახარადის) ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმაში მითითებული ლიტერი „ა“ შენობა/ნაგებობა და მის

ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთის ფართი და კონფიგურაცია ცოტა განსხვავებით შეესაბამება საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებულ 01/1 შენობა/ნაგებობას და მის უშუალოდ ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთს. თუმცა ლიტერი „ბ“ შენობა/ნაგებობა და მის ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთის ფართი და კონფიგურაცია აშკარად არ შეესაბამება საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებულ 02/1 შენობა/ნაგებობას და მის უშუალოდ ირგვლივ/გვერდით მიწის ნაკვეთს. ლიტერი „ბ“ შენობა/ნაგებობას უშუალოდ გვერდით მიწის ნაკვეთთან ერთად აქვს შემდეგი ზომები - 15,5მ X 8,7მ, ხოლო საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებულ 02/1 შენობა/ნაგებობას უშუალოდ გვერდით მიწის ნაკვეთს აქვს სხვა ზომები - 10,9,5 მ X 6,6 მ. აღსანიშნავია სიგანის სხვაობა - ნაცვლად 8,7-ისა და ნახაზულია 6,6 მ. (იხ. 3.2.2.1.)

ამასთან დადგენილია, რომ რუსთაველის ქუჩის მხრიდან ორივე (სადავო) სახლი მდებარეობს ერთ ხაზზე, ხოლო საკადასტრო ნახაზის მიხედვით რატომღაც ერთ ხაზზე არ არის დახაზული (იხ. 3.2.1.).

ამავდროულად მესამე პირზე ამ მონაკვეთში აღიარებულია თვითნებურად დაკავებული გარკვეული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 63.18.32.442. (იხ. 3.1.2.)

გამოდის, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელის ფართი ნაკლებია, ვიდრე მას აქვს უფლებადამდგენი საბუთით, მესამე პირზე აღიარებულია თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, დაახლოებით იმავე ფართით, რაც აკლია მოსარჩელის ფართს.

მართალია აღიარებული მიწის ნაკვეთი არ შედის ზედდებაში, თუმცა ეს ფაქტი უთითებს რაღაცა მაქინაციას, რის გამოსაც შესაძლოა მოსარჩელეს დააკლდა ფართი.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებულია, ანუ ქონების ადგილსამყოფელი დადგენილია თვითმმართველი ორგანოს - ახალქალაქის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ. სასამართლო აღნიშნავს, რომ თვითმმართველი ორგანოს დასკვნა საეჭვოა და მარეგისტრირებული ორგანო არ უნდა ემყარებოდეს მხოლოდ ამ დასკვნას, ვინაიდან აშკარაა სადავო მიწის ნაკვეთის ფართების და კონფიგურაციის აღნიშნული შეუსაბამობები, გარდა ამისა უშუალო მეზობლის პოზიცია არ ყოფილა დაფიქსირებული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ რიპსიმე ტონაკანიანის სახელზე რეგისტრაციისას სადავო მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადგენა არ მომხდარა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და შეჯერების საფუძველზე, სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, ამასთან არ იყო მოსმენილი ყველა დაინტერესებული მხარეების განმარტებები, კერძოდ უშუალო მეზობლის ასია აივაზიანის მოსაზრება.

აქედან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული საკითხები ძალიან მნიშვნელოვანი გარემოებებია და უძრავი ქონებების რეგისტრაციისას მათი სწორად და ზუსტად დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის ინტერესების შელახვის აცილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ არ დასტურდება მოსარჩელის პრეტენზია მესამე პირის მიმართ მხოლოდ საფეხმავლო გზის ნაწილში (იხ.3.2.2.1). თუმცა დანარჩენ გადაფარვის (ზედდების) ნაწილში ნამდვილად იკვეთება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციით გარკვეულ ნაწილში შელახულია მოსარჩელის ინტერესები. ამასთან სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ სასამართლო სხდომაზე ინტერესების კონფლიქტის ზომა (მიწების გადაფარვის ფართობი) ვერ დადგინდა, ეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას პროფესიონალური პრეროგატივაა.

6.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1. მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილით, 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.

6.5. ამასთან სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქ. ასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა.

შესაბამისად ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები - ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 აპრილის №882016178109 და 2016 წლის 24 ოქტომბრის №882016719998 გადაწყვეტილებები რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს/კ 63.18.32.463) ზედდების ნაწილში (მომზადებული საჯარო რეესტრის მიერ 06.02.19წ. მიწის ნაკვეთის ს/კ 63.18.32.570., განცხადების ნომერი №882019078801), გარდა საფეხმავლო გზის (თ----- ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან თ----- ქუჩამდე) ნაწილისა და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას წარმოდგენილი მტკიცებულებათა შესაბამისად უნდა დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. 6.4.), ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება.

ამასთან, ვინაიდან არ დასტურდება მოსარჩელის პრეტენზია მესამე პირის მიმართ საფეხმავლო გზის ნაწილში (იხ.3.2.2.1), შესაბამისად ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის

წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს 100 ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო საფეხმავლო გზის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ამიტომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ ნახევრის - 50 ლარის გადახდა. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ ასევე უნდა დაეკისროს ადვოკატის მომსახურებისთვის/წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების სანაცვლოდ ნახევრის - 300 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

ამ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ასია აივაზიანის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 აპრილის №882016178109 და 2016 წლის 24 ოქტომბრის № 882016719998 გადაწყვეტილებები რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს/კ 63.18.32.463) ზედდების ნაწილში (მომზადებული საჯარო რეესტრის მიერ 06.02.19წ. მიწის ნაკვეთის ს/კ 63.18.32.570., განცხადების ნომერი №882019078801), გარდა საფეხმავლო გზის (თ----- ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან თ----- ქუჩამდე) ნაწილისა და დაევალოს მოპასუხე მხარეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

3. საფეხმავლო გზის (თ----- ქ. №21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთიდან თ----- ქუჩამდე) ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ ასევე დაეკისროს ადვოკატის მომსახურებისთვის/წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების სანაცვლოდ 300 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

არარატ ესოიან