



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 080310016001379317

24 ივნისი, 2019

წელი

საქმე №3/1182-16

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე - ლელა მილდენბერგერი

სხდომის მდივანი - ნინო გიორგაძე, გიორგი ესაძე, ანა გაბრიჭიძე

მოსარჩელე - თ----- მ-----ე;

წარმომადგენელი - თ-----ე;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული
ოფისი;

წარმომადგენელი - გ-----ე;

მესამე პირები (ასკ-ის მე-16.2 მუხლი) - ს----- ს-----ე, ი-----;

წარმომადგენელი - ეკა გრიგოლაშვილი;

მესამე პირი (ასკ-ის მე-16.2 მუხლი) - სს „ტ-----“;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის №88201511692--03
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-
03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

მოსარჩელის განმარტებით, თ----- მ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ნივთი, მდებარე ქალაქი ქუთაისი, რ-----ის გამზირი, ჩ-----, ნაკვეთი №1, დაზუსტებული ფართობი 273 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 03.02.2-.1--.

მოსარჩელის საკუთრებას ესაზღვრება მეზობლის ს----- ს-----ის (ს/კ 03.02.2-.3--) მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის მ-----, რომელმაც სთხოვა სასაზღვრო მიჯნაზე აღემატა თუნუქის ფირფიტები, რათა თავიდან აეცილებინა წვიმის შედეგად მის ეზოში წყლის დინება, რისი ნებაც დართო მოსარჩელემ. თუნუქის ფირფიტების ჩამოფარებით ს----- ს-----ემ აწარმოა უკანონო მშენებლობა სასაზღვრო მიჯნის კედლის დაშენების სახით, რაც მოსარჩელესთვის ცნობილი გახდა, მას შემდეგ არც ამოშენებული კედლის სიმაღლე ასცდა თუნუქის ბარიერს.

უძრავი ნივთი მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის მ----- (ს/კ 03.02.2-.3--) პირველად რეგისტრირებული იყო ე-----ის სახელზე გაცვლის ხელშეკრულების საფუძველზე, შემდეგომ, 2007 წლის 10 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრებად.

ს----- ს-----ის 2015 წლის 4 მარტის განცხადების საფუძველზე, ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 9 მარტს მიიღო №88201511692--03 გადაწყვეტილება და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირი, ჩიხი 4, №9, დაზუსტებული ფართობი 300 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 03.02.2-.3--, საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს----- ს-----ის სახელზე. ამავე უძრავ ნივთზე ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. ხოლო, 2016 წლის 20 სექტემბერის ჩუქების ხელშეკრულებით ნივთი აღირიცხა ი-----ს საკუთრების უფლებით.

2016 წლის 2 თებერვალს თ----- მ-----ემ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით თ----- მ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ - გადაფარვა მოხდა მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდით №03.02.2-.3--.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ სადავო უძრავი ქონება, რომელიც მოქცეულია მესამე პირის საკუთრებაში ტექნიურის მონაცემებით ირიცხებოდა მის საკუთრებად და შესაბამისად, მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2015

წლის 9 მარტის №88201511692--03 გადაწყვეტილებით და ამავე სამსახურის 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-03 გადაწყვეტილებით მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი მოექცა მესამე პირის საკუთრებაში.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სამეზობლო მიჯნაზე არსებული ღობე, რომელიც მოქცეულია მესამე პირის საკუთრების უფლებით აღრიცხულ საკადასტრო კოდზე, წარმოადგენს მის საკუთრებას, რის გამოც ითხოვს სადავო აქტების ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.2. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირების ს----- ს-----ის და ი-----ს წარმომადგენელმა ეკა გრიგალაშვილმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

3.2. მესამე პირს სს „ტ-----ს“ შესაგებელი არ წარმოუდგენია, სასამართლო სხდომაზე ზეპირი ახსნა-განმარტება არ გაუკეთებია, შესაბამისად მისი პოზიცია სასამართლოსთვის უცნობია.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქ. ქუთაისში, რ-----ის გამზ. მ-----თან მიმართებაში (ს.კ. 03.02.02.1--):

4.1.1. საქმეში წარმოდგენილი ტექ.აღრიცხვის ბიუროს ცნობით ირკვევა, რომ სახლი მდებარე ქ. ქუთაისი, ზ-----ის ქუჩის მ----- ეკუთვნის ი-----ს $\frac{1}{2}$ უფლებით და მ----- დავითის ასულ ქ-----ეს $\frac{1}{2}$ უფლებით. მიწის ნაკვეთის ფართია 479 კვ. მეტრი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 100);

4.1.2. 1964 წლის თებერვალს მ-----ეს და ვ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მ----- ქ-----ემ მიჰყიდა ვ---- ლ---

----ს პირად საკუთრებაში მყოფი $\frac{1}{2}$ ნაწილი, რომელიც მდებარეობს ქ. ქუთაისი, ჭ-----ის მ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 2, სფ. 48-49);

4.1.3. 1969 წლის 11 მარტის სამკვიდრო მოწმობით დადგენი----, რომ 1964 წელს გარდაცვლილი ი-----ის ქონების მემკვიდრე არის შვილი ჯ-----
----ი.

მხედველობაში იქნა მიღებული, რომ ი-----ის დანაშთი $\frac{1}{2}$ ნაწილი მთელი სახლიდან მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის პროსპექტი მ-----ში, რომელიც წარმოადგენს ერთ სართულიანს ცოკოლის სართულით ქვითკირის შენობას, დახურული კრამიტით, შემდგარი ხუთი საცხოვრებელი ოთახისგან ფართით 94,27 კვ.მ. დამხმარე სათავსოებით განლაგებული 479 კვ.მ მიწაზე, შემდეგ საზღვრებს შორის: აღმოსავლეთით - მოწონელიძის ქონება, დასავლეთით რ-----ის პროსპექტი, ჩრდილოეთით - შენგელიას, სამხრეთით აგიაშვილის ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სამკვიდრო მოწმობა (იხ. ტ 2, ს.ფ. 46-47);

4.1.4. დადგენი----, რომ 1970 წლის 10 მარტს ჯ-----ს (რწმუნებული გ-----) და ბ----- ა-----ეს ძე გ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ჯ-----მა ბ----- გ-----ს მიჰყიდა პირად საკუთრებაში არსებული სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, რომელიც წარმოადგენს სართულნახევრიანს ქვითკირის და აგურის შენობას დახურული კრამიტით, ფართი 94,27 კვ. მეტრი დამხმარე სათავსოებით, განლაგებული 479 კვ. მეტრზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 50-51);

4.1.5. საქმეში წარმოდგენილი 1971 წლის 9 ნოემბრის წერილით დადგენი----, რომ ბ----- ა-----ეს ძე გ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა მდებარე: რ-----ის გამზ. ნ-----, როგორც უნებართვო მშენებლობა ჩამოერთვა და ჩაირიცხა კომუნალურ ბინათა ფონდში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილი 1-65-13 (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 61);

- წერილი 1-65-5 (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 105);

4.1.6. 1989 წლის 10 მაისის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დადგენი----, რომ გარდაცვლილ ვ---- ი----ს ასულ ღ-----ის დანაშთი საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის ქ. მ----- მიიღო შვილმა ო----- კ-----ეს ძე ღ-----მა.

დადგენი---, რომ 1989 წლის 14 ივნისს ო----- კ-----ეს ძე ღ-----მა ს-----ეს მიჰყიდა საცხოვრებელი სახლი მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის ქ. მ-----, რომელიც შედგება სამი საცხოვრებელი ოთახისგან, საცხოვრებელი ფართი - 59,31 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 53,48 კვ.მ, სასარგებლო ფართი - 113,19 კვ.მ, განლაგებული 479 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე.

დადგენი---, რომ 1996 წლის 4 ივლისს ს-----ეს და ი-----ს შორის დაიდო გაცვლის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ს-----ემ ი-----ს გაუცვალა მისი კუთვნილი სახლი მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ----- (რომელიც შედგება: ოთხი საცხოვრებელი ოთახისგან, საცხოვრებელი ფართი - 94,73, დამხმარე ფართი - 23,04 კვ.მ, სამეურნეო ფართი - 70,2 კვ.მ სასარგებლო ფართი - 117,77 კვ.მ, განლაგებული მიწის ნაკვეთზე 557 კვ.მ), ქუთაისში, თ-----ის ქ. N95/17 და მეორე სახლის ნაწილში მდებარე ქ. ქუთაისი, თ-----ის გამზ. N9-----ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 52-53);
- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 54-55);
- ხელშეკრულებ (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 56-57);

4.1.7. დადგენი---, რომ 1994 წლის 8 ოქტომბერს ი----- გ-----ესა, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელსა და **ზ-----ბ-----ს ძე გ-----ს** შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ზ-----მა საკუთრებაში მიიღო ადგილობრივი მმართველობის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის პროსპ. მ-----, აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა არის ოთხოთახიანი, საცხოვრებელი ფართი - 60 კვ.მ, დამხმარე ფართით - 68 კვ.მ. აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა 47 კვ.მ. ეკუთვნის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 9-10);

4.1.8. მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის 2008 წლის 14 იანვრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირის მ-----, ს/კ **03.02.02.1--**, 04.07.1986 (1996) წლის N8806 ხელშეკრულების საფუძველზე, შენობა-ნაგებობა ფართით 187.88კვ.მ აღრიცხულია **ი-----ის** სახელზე. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საერთო საკუთრებას.

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 3 ივლისის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირის მ-----, ს/კ **03.02.02.1--**, დაუზუსტებელი ფართობით - 557.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობა ფართით 187.88კვ.მ. აღრიცხულია **ი-----ის** სახელზე თანასაკუთრების უფლებით.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2008 წლის 5 აგვისტოს მდგომარეობით უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ-----
(მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 561,61 კვ. მეტრი) ნაკვეთის წინა ნომერი: 02; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: საცხოვრებელი სახლი: **N1**, საერთო ფართობით: 187,88 კვ. მეტრი ირიცხება **ი-----ის** სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 04.07.1996 წლის N8806 ხელშეკრულება; ხოლო, საცხოვრებელი სახლი **N2**, საერთო ფართობით: 237,58 კვ. მეტრი ირიცხება **ზ--- გ-----ის** სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 1994 წლის 8 ოქტომბრის N12209 ხელშეკრულება.

დადგენი---, რომ 29.08.2008 წელს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება **ზ--- გ--- ---ს და ნ-----ს** შორის, რომლის საფუძველზეც საცხოვრებელი სახლი N2, საერთო ფართობით: 237,58 კვ. მეტრი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ნ-----ის სახელზე.

საჯარო რეესტრის 2011 წლის 7 თებერვლის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ-----, **მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 561,61 კვ. მეტრი**, ს/კ 03.02.02.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი: 02; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: საცხოვრებელი სახლი: **N1**, საერთო ფართობით: 187,88 კვ. მეტრი ირიცხება **თ-----ის** სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 2011 წლის 1 თებერვლის **ნასყიდობის ხელშეკრულება**; საცხოვრებელი სახლი **N2**, საერთო ფართობით: 237,58 კვ. მეტრი ირიცხება **ნ-----ის** სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 29.08.2008 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

დადგენი---, რომ თ-----სა და თ----- მ-----ის შორის 2011 წლის 3 ოქტომბერს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ----- **(მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 561,61 კვ. მეტრი** ს/კ 03.02.02.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი: 02;) შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: საცხოვრებელი სახლი: N1, საერთო ფართობით: 187,88 კვ. მეტრი აღირიცხა **თ----- მ-----ის** სახელზე, საკუთრების უფლებით.

ამდენად, 2011 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. ჩიხი ნ----- (ს/კ 03.02.02.1--) საკუთრების უფლებით ირიცხება ნ-----ის და თ----- მ-----ის საკუთრებად.

ნ-----ი - საცხოვრებელი სახლი N2, საერთო ფართობი: 237,58 კვ.მეტრი;
თ----- მ-----ე - საცხოვრებელი სახლი N1, საერთო ფართობი: 187,88 კვ. მეტრი;
მიწის ნაკვეთი - თანასაკუთრება (დაზუსტებული) – 561.61 კვ.მ.

უფლების დამდგენი დოკუმენტები: ნასყიდობის ხელშეკრულება (29/08/2008); ჩუქების ხელშეკრულება (03/10/2011);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 280-281);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 282-283);
- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 71-73);
- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 88-89);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა, გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 106-107, იხ.);
- საჯარო რეესტრის 2011 წლის 7 თებერვლის ამონაწერი (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 284-285);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 286-287);

4.1.9. დადგენი---, რომ 2011 წლის 24 ოქტომბერს ნ-----ს და თ----- მ-----
-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების გაყოფის ხელშეკრულება, რომლის
თანახმად, მათი კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის
გამზ. მ-----, გაიყო შემდეგნაირად: **ნაკვეთი N1- 270 კვ.მ. თ----- მ-----ის**
საკუთრება; ნაკვეთი N2 – 291,35 კვ.მეტრი ნ-----ის საკუთრება.

დადგენი---, რომ 2011 წლის 25 ოქტომბერს თ----- მ-----ემ განცხადებით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა: პირადობის
დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ქვითრები, ამონაწერი საჯარო
რეესტრიდან, უძრავი ქონების გაყოფის ხელშეკრულება, ნ-----ის
პირადობის მოწმობის ასლი, მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის აზომვითი ნახაზი, ელ.
კერსია და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად ითხოვა უძრავი ნივთის
დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე,
მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მე-ნ-----.

დადგენი---, რომ 2011 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და
უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის ჩიხი ნ-----, ნაკვეთი N1,
დაზუსტებული ფართობი 273,00 კვ. მეტრი ს.კ. 03.02.02.1-- (ნაკვეთის წინა
ნომერი 03.02.02.1--) რეგისტრირებული იქნა თ----- მ-----ის სახელზე.

ამავე თარიღის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის
თანახმად, უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის ჩიხი ნ-----, ნაკვეთი
N2, დაზუსტებული ფართობი 288,00 კვ. მეტრი ს.კ. 03.02.02.150 (ნაკვეთის წინა
ნომერი 03.02.02.1--) რეგისტრირებული იქნა ნ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გაყოფის ხელშეკრულება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 15);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 18);
- განცხადება, გადახდის ქვითრები, აზომვითი ნახაზი (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 12-14; 16-17);
- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 20);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 22-25);

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქ. ქუთაისში, რ-----ის გამზ. მ-----სთან მიმართებაში (ს.კ.03.02.02.3--):

4.1.10. ტექ. აღრიცხვის ბიუროს გამგის 1957 წლის 2 თებერვლის წერილით ირკვევა, რომ სახლი მდებარე ქ. ქუთაისი, ჭ-----ის ქუჩის მე-4 ჩიხი N7ა, ამჟამად N9 ეკუთვნის ე----- სიმონის ძე ბ-----ს, რომლის $\frac{1}{2}$ უფლებაში შესულია ი-----ი ფარნაოზის ასული ბ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილი (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 164);

4.1.11. 1968 წლის 22 იანვრის აღმასრულებელი ფურცელით დადგენი-----, რომ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ქუთაისის N1 სასაქონლო კანტორის მიერ 1953 წლის 16 აგვისტოს გაცემულ სამემკვიდრეო მოწმობაში შეტანილ იქნა შესწორება იმ მიმართულებით, რომ სამემკვიდრეო სახლის მეორე ნახევარში, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის პ-----ში დ----- და ი----- ე-----ს ძე ბ-----ებთან ერთად თანასწორ წილად $\frac{2}{12}$ უფლებით შეყვანილი იქნა ი-----ი ბ-----ი, ასევე ქუთაისის პირველი სასაქონლო კანტორის მიერ 1958 წლის 21 აგვისტოს დამოწმებული ბინის ნაწილის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილი იქნა შესწორება, რითაც დ----- ე-----ს ძე ბ-----ის მიერ ი----- ე-----ს ძე ბ-----ზე მიყიდულ წილად მიჩნეული იქნა მთლიანი სახლთმფლობელობიდან $\frac{2}{12}$ ნაწილი ნაცვლად $\frac{3}{12}$ ნაწილისა. საბოლოოდ ი-----ი ფ-----ის ძე ბ-----ს კუთვნილებად აღირიცხა აღნიშნული სახლთმფლობელობის $\frac{1}{2}$ უფლება, ი----- ე-----ს ძე ბ-----ის $\frac{1}{2}$ უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1968 წლის 22 იანვრის აღმასრულებელი ფურცელი (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 156-157);

4.1.12. დადგენი-----, რომ 1972 წლის 28 მარტს ი-----ი ბ-----ს და (შვილი) ი-----ბ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ი-----ი ბ-----მა ი-----ბ-----ს მიყიდა მის საკუთრებაში არსებული $\frac{1}{2}$ ნაწილი მთელი სახლიდან, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის პროსპექტი მ-----, რომელიც წარმოადგენს სართულ ნახევარიანს ქვითკირის და აგურის შენობას დახურული კრამიტით, შემდგარი მთელი სახლი სამი საცხოვრებელი ოთახისგან ფართით: 56,12 კვ.მ, და თორმეტი მეასედი კვ. მეტრი დამხმარე სათავსოებით, განლაგებული მიწის ნაკვეთზე 300 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 141-142);

- ხელწერილი (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 1--);

4.1.13. 1979 წლის 23 ნოემბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დადგენი-----, რომ 1976 წლის 2- იანვარს გარდაცვლილი ი-----ბ-----ის ქონებაზე თანასწორ წილში მემკვიდრედ ცნობი----- **შვილი მ-----ბ-----ი.** სამკვიდრო ქონება შედგება ი-----ბ-----ის დანაშთი საცხოვრებელი

სახლი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის მე-4 ჩიხი, N9 შემდგარი სამი საცხოვრებელი ოთახისგან საცხოვრებელი ფართი - 56,12 კვ.მ, განლაგებული მიწის ნაკვეთზე 300 კვ.მ.

1990 წლის 22 ნოემბრის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობით დადგენი---, რომ 1990 წლის 12 მაისს გარდაცვლილი მ----- ბ-----ის ქონებაზე თანასწორ წილში მემკვიდრედ ცნობი--- შვილი მ--- ბ-----ი. სამკვიდრო ქონება შედგება მ----- ბ-----ის დანაშთი საცხოვრებელი სახლი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის მ----- შემდგარი სამი საცხოვრებელი ოთახისგან საცხოვრებელი ფართი - 56,12 კვ.მ, სამეურნეო ფართი - 53,57 კვ.მ, სასარგებლო ფართი - 56,12 კვ.მ. შემინული აივანი 2,20+5,38 განლაგებული მიწის ნაკვეთზე 300 კვ.მ, საცხოვრებელი სახლის მდებარე ქუთაისი, რ-----ის მ-----ში გარდაცვლილ მ----- ი---ს ასულ ბ-----ზე კუთვნილება დასტურდება ქუთაისის ტექ.აღრიცხვის ბიუროს ცნობა დახასიათებით გ/477, 19.11.1990. მემკვიდრეობის მოწმობა გაცემული 1979, 23/11.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 138-139);
- კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 136-137);

4.1.14. 1993 წლის 18 ივნისს თ----- ლ---ს ძე პ-----ეს (მოქმედი როგორც მ--- ი-----ის ასული ბ-----ის რწმუნებით) და ე----- პ-----ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სახლი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ-----ში (სასარგებლო ფართი 36,12კვ.მ, მათ შორის სამი საცხოვრებელი ოთახი 36,12 კვ.მ, სამეურნეო ფართი 53,57 კვ.მ, შემინული აივანი ზომით 2,2 5,39 კვ.მ, განლაგებული 300 კვ.მ. ნაკვეთზე) შეიძინა ე----- პ-----ემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 130-131);

4.1.15. დადგენი---, რომ 1995 წელს ე----- პ-----ის რწმუნებით მ-----ა ნ-----ეს და ე-----ეს შორის დაიდო გაცვლის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ე----- პ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ----- (შედგება სამი საცხოვრებელი ოთახისგან, სასარგებლო ფართი - 56,12 კვ.მ; განლაგებული მიწის ნაკვეთზე ფართით 300 კვ. მეტრი), გაუცვალა ე-----ეს მისი კუთვნილი საცხოვრებელი სახლის გამოყ. ნაწილი მდებარე ქ. ქუთაისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. N40/19 (შედგება: სამი საცხოვრებელი ოთახისგან, ფართი -59,74 კვ.მ. დამხმარე სათავსოები - 24,92 კვ.მ. სასარგებლო ფართი - 84,66 კვ.მ., ლოჯი - 5,1 კვ.მ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 134-135);

4.1.16. დადგენი---, რომ 2007 წლის 27 ნოემბრის მდგომარეობით უძრავი ნივთი

(ს.კ 03.02.02.3--) მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ-----ში, **ფართობი 300 კვ.მ**, შენობა-ნაგებობები: მთელი სახლი საერთო ფართობით 165,64 კვ.მ. საკუთრების უფლებით ირიცხება ე-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: გაცვლის ხელშეკრულება: 5922;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 136-137);

4.1.17. დადგენი---, რომ 2007 წლის 10 დეკემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება ე-----ეს და მ-----ს შორის, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი (ს.კ 03.02.02.3--) მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ-----ში, ფართობი 300 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები: მთელი სახლი საერთო ფართობით 165,64 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 134-135);

4.1.18. დადგენი---, რომ 2015 წლის 4 მარტს დაიდო უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მ-----მა ს-----ს-----ეს აჩუქა უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის მ-----, ფართობი 165,64 კვ. მეტრი (ს/კ 03.02.02.3--).

დადგენი---, რომ 2015 წლის 4 მარტს ს-----ს-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

დადგენი---, რომ 2015 წლის 4 მარტის განცხადების საფუძველზე ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 9 მარტს მიიღო №88201511692--03 გადაწყვეტილება და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირი, ჩიხი 4, №9, **დაზუსტებული ფართობი 300 კვ. მეტრი**, საკადასტრო კოდი **03.02.2-.3--** (ნაკვეთის წინა ნომერი - 03.02.02.3--), საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----ს-----ის სახელზე.

დადგენი---, რომ 2015 წლის 21 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ს-----ს-----ემ, წარადგინა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შიდა აზომვითი ნახაზი, ელ. კერსია და უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. ჩ-----, საკადასტრო კოდი **03.02.2-.3--**, ნაკვეთის წინა ნომერი - 03.02.02.3--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა, რაც 2015 წლის 2- ივლისის N882015409507 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (იხ. ტომი1, ს.ფ. 42);
- ჩუქების ხელშეკრულება (იხ. ტომი1, ს.ფ. 43-45);
- №88201511692--03 გადაწყვეტილება (იხ. ტომი1, ს.ფ. 51);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 53-54);
- განცხადება, აზომვითი ნახაზი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 55-60);
- N882015409507 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 61-64);

4.1.19. დადგენი---, რომ 2016 წლის 2 თებერვალს თ----- მ-----ემ განცხადებით (882016050271) მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

დადგენი---, რომ 2016 წლის 5 თებერვლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882016050271-03 გადაწყვეტილებით თ----- მ-----ის განცხადებაზე ((882016050271) შეჩერდა საქმის წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

დადგენი---, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 7 მარტის N882016050271-04 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება, აზომვითი ნახაზი (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 27-32);
- N882016050271-03 გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 33-34);
- N882016050271-04 გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 35);

4.1.20. დადგენი---, რომ 2016 წლის 20 სექტემბერის ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. ჩ-----, **დაზუსტებული ფართობი: 300,00 კვ. მეტრი** აღირიცხა ი-----ს საკუთრების უფლებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 225-22-);

4.1.21. საქმეში წარმოდგენილი ი-----ის მიმართვის თანახმად, მან თ-----ის მიყიდა უძრავი ქონება მდებარე, ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მე-4 ჩიხი N12-ში არსებული საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი. მის მიერ გაყიდული უძრავი ქონების ჩრდილოეთით არსებული ბეტონის კედელი აგებულია მის მიერ და წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის შიდა ზღვარს, რომლის მიღმა განთავსებული იყო მეზობლის ე-----ის საკუთრება. ასევე,

კედელში ჩამაგრებული ჰქონდა კუთვნილი წყლის ავზის დამჭერი ფრთები, რომელსაც არანაირი კავშირი არ ჰქონდა ე-----ის კედელთან. აღნიშნული კედელი კონსტრუქციულად ეზოს ჩრდილოეთი კედლის გაგრძელებაა და არანაირად არ იყო დაკავშირებული მოსახლვრე მეზობლის საკუთრებასთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 237);

4.1.22. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 მარტის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა, რომლის ჩატარებაც დაევალა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტს.

ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვა შემდეგი კითხვები: ა) შეესაბამება თუ არა თ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის), მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. ჩიხი 6, №12, ნაკვეთი №1 (ს/კ 03.02.2-1--), რეგისტრაცია ტექაღრიცხვის ბიუროში დაცული მასალებს. ბ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის №88201511692-03 გადაწყვეტილებით ს----- ს-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი) მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირი, ჩიხი 4, №9, დაზუსტებული ფართობი 300 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 03.02.2-3--, შეესაბამება თუ არა ტექაღრიცხვის ბიუროში დაცული მასალებს. გ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-03 გადაწყვეტილებით ს----- ს-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი) მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირი, ჩიხი 4, №9, დაზუსტებული ფართობი 300 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 03.02.2-3--, შეესაბამება თუ არა ტექაღრიცხვის ბიუროში დაცული მასალებს. დ) ს----- ს-----ის (ამჟამად ი-----ს) სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 03.02.2-3--) და თ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 03.02.2-1--) სასაზღვრო მიჯნა ვის საკუთრებას წარმოადგენს ტექბიუროს მასალების შესაბამისად. ე) შესაბამისი გრაფიკული გამოსახულების საშუალებით განხორციელდეს №03.02.2-3-- საკადასტრო კოდის მქონე და №03.02.2-1-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთების ტექბიუროს მასალების მიხედვით არსებული საზღვრის და დღეის მდგომარეობით არსებული საზღვრის შედარება (შესაბამისი გრაფიკული ნახაზის დამზადება). ვ) 2016 წლის 2 თებერვალს თ----- მ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ახდენს თუ არა ზედდებას №03.02.2-3-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან და დადებით შემთხვევაში რა მოცულობით. ზ) №03.02.2-3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფარგლებში არის თუ არა მოქცეული აივნის

საყრდენი ბოძები, რომლის გასწვრივაც არის ნაწარმოები სადაოდ მიჩნეული კედლის ამოშენება და შეესაბამება თუ არა იგი ტექნიკურში დაცული მასალების მონაცემებს (გრაფიკული გამოსახულებით (ნახაზით) გვიჩვენოთ აღნიშნული ბოძების განლაგება).

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2017 წლის 21 ივნისის N003555117 დასკვნით ირკვევა, რომ: ა) წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არსებულ ტექ. ბიუროს გეგმაზე (ტომი I ს.ფ. 116 და ტომი II ს.ფ. 14) მითითებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრის სიგრძე (20,9 და 23,9) არ შეესაბამება, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ თ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული (ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. ჩიხი 6-----, ნაკვეთი N1) ს/კ 03.02.2-1-- მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრის სიგრძეს (22,48 მ). მიწის ნაკვეთის დანარჩენი მონაცემების შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია (იხილეთ დანართები N1 და N2).

ბ) საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N88201511692--03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ N03.02.2-.3-- ტომი I ს.ფ.52) ფართობი (300 კვ.მ) შეესაბამება, ხოლო საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ტომი II ს.ფ. 132-ზე არსებულ ტექ. ბიუროს გეგმაზე მითითებულ მიწის ნაკვეთის (რ-----ის გამზ. ჩ-----) შესაბამის მონაცემებს (იხილეთ დანართი N3) აღნიშნული მიწის ნაკვეთების მდებარეობის შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

გ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882015409507-03 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის (ს/კ N03.02.2-.3-- ტომი I ს.ფ. 62) ფართობი (300 კვ.მ) შეესაბამება, ხოლო საზღვრების ზომები არ შეესაბამება, ტომი II ს.ფ. 132-ზე არსებულ ტექ. ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის (რ-----ის გამზ. ჩ-----) შესაბამის მონაცემებს (იხილეთ დანართი N4). აღნიშნული მიწის ნაკვეთების მდებარეობის შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია.

დ) წარმოდგენილი **ტექ.ბიუროს მასალების მიხედვით ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, ვის საკუთრებას წარმოადგენს** ს----- ს-----ის (ამჟამად ი-----ს) სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი 03.02.2-.3--) და თ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ (ს/კ 03.02.2-1--) **მიწის ნაკვეთს შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა.**

ე) წარმოდგენილი ტექ. ბიუროს მასალების მიხედვით, ქ. ქუთაისში. რ-----ის გამზ. ჩიხი 6----- ნაკვეთი N1-სა და ქ. ქუთაისში რ-----ის გამზ. ჩ-----ს შორის **არსებული საზღვრის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.** დღეისათვის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ ს/კ N03.02.2-.3-- და ს/კ N03.02.2-1-- მიწის ნაკვეთებს შორის

არსებულ საზღვარზე, სამშენებლო ბლოკით მოწყობილი კედლის დასავლეთ ნაპირის მდებარეობა მოცემულია დანართებში N5 და N6.

ვ) 2016 წლის 2 თებერვალს თ----- მ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ახდენს ზედდებას N03.02.2-.3-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან 2,01 კვ.მეტრზე (იხილეთ დანართი N7).

ზ) მხარეთა მიერ მითითებული, ს/კ N03.02.2-.3-- და ს/კ N03.02.2-.1-- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ საზღვარზე მოწყობილი სადაოდ მიჩნეული კედელი **(რომელშიც მოქცეულია აივნის საყრდენი ბოძები), მდებარეობს N03.02.2-.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (იხილეთ დანართში N6).**

წარმოდგენილი ტექ. ბიუროს მასალების მონაცემების მიხედვით შეუძლებელია განისაზღვროს ქ. ქუთაისში, რ-----ის გამზ. ჩიხი 6 N12 ნაკვეთი N1-სა და ქ. ქუთაისში რ-----ის გამზ. ჩ----- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული საზღვრის ზუსტი მდებარეობა. აღნიშნულის გამო მისი შედარება ფაქტიურად არსებული კედლის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ექსპერტიზის დასკვნა (იხ. ტომი 3, ს.ფ. 1-17);

4.1.23. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 4 დეკემბრის განჩინებით საქმეზე დაინიშნა საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა.

ექსპერტს გადასაწყვეტად დაესვა შემდეგი კითხვები: ა) ამჟამად, ს/კ 03.02.2-.3--- ში მდებარე ი-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ტექბიუროს არქივში დაცული მონაცემებისაგან განსხვავებული მონაცემებით დაზუსტება, კერძოდ: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მეოთხე N11-ის მოსაზღვრედ მდებარე საზღვრის ნაცვლად 25 მეტრისა გაზრდა 25,392 მეტრით, ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მეოთხე ჩიხი N7-ს მოსაზღვრედ ნაცვლად 25 მეტრისა, 25,132 მეტრით გაზრდა და გზის მხარეს (შესასვლელში) ნაცვლად 12 მეტრისა 12,016 მეტრით გაზრდა, გამოიწვევდა თუ არა მ-----ისა და პეტრენკოს საზღვარზე არსებული 20 სმ. სისქისა და 11,70 სმ სიგანის ლობის მოქცევას პეტრენკოს ნაკვეთში-ნახაზში და შესაბამისად, მის რეგისტრაციაში მოხვედრას. ბ) ტექნიკურად არის თუ არა შესაძლებელი განხორცილდეს ამჟამად ს/კ 003.02.2-.3---ზე განთავსებული ი-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ტექბიუროს მონაცემებში დაცული საზღვრების მონაცემებთან შესაბამისობაში მოყვანა და ტექნიკურად რამდენად არის შესაძლებელი ტექბიუროს მონაცემებით დადგენილი საზღვრის ზომებში განხორციელდეს რეგისტრაცია.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2019 წლის 11 თებერვლის N00920419 დასკვნის თანახმად: ა)

ექსპერტიზისათვის დასმულ კითხვაში არ არის დაკონკრეტებული რომელი მიმართულებით რა სიდიდით გაიზარდა/შემცირდა რეგისტრირებული ს/კ N03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის საზღვრები, ტექ.ბიუროს გეგმაზე არსებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში.

ექსპერტიზის მიერ შედგენილი იქნა ტომი II ს.ფ. 132-ზე არსებულ ტექ.ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობის ორი ვარიანტი.

პირველ ვარიანტში ტექ.ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთი (ზომით 25 X12 მ) გაორიენტირებულია ს/კ N03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულია აღმოსავლეთი საზღვრის მიხედვით. აღნიშნულ შემთხვევაში, **წვრილი სამშენებლო ბლოკით აგებული კედელი სრულად მდებარეობს გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.**

მეორე ვარიანტში ტექ.ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთი (ზომით 25 X 12) გაორიენტირებულია ს/კ N 03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ მხარეს ფაქტიურად არსებული ღობის მიხედვით. აღნიშნულ შემთხვევაში, **წვრილი სამშენებლო ბლოკით აგებული კედლის ნაწილი მდებარეობს გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.**

აღნიშნულ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრის გარდა დასავლეთის მიმართულებით 0,39-ით და სამხრეთ საზღვრის გარდა დასავლეთის მიმართულებით 0,13 მ-ით, გამოიწვევს უმეტესი ნაწილის მოხვედრას გაზრდილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (იხ. დანართი N3.)

ბ) დოკუმენტაციაში არსებულ ტექ.ბიუროს გეგმაზე არ არის მითითებული კოორდინატები ან მიწის ნაკვეთის საზღვრების მიბმა დღეისათვის არსებულ რაიმე მყარ წერტილთან.

წარმოდგენილი ტექ.ბიუროს გეგმის საფუძველზე, **ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს დღეისათვის ი-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა.**

აღნიშნულის გამო, ტექნიკურად შეუძლებელია დღეისათვის საჯარო რეესტრში ი-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ N03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის საზღვრების, ტექ.ბიუროს მონაცემებში დაცული საზღვრების მონაცემებთან შესაბამისობაში მოყვანა და მისი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება ტექ.ბიუროს მონაცემებით დადგენილი საზღვრის ზომებში.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის არგუმენტაციას, რომ მესამე პირის საკუთრებაში არსებული წვრილი სამშენებლო ბლოკით აგებული კედელი-ღობე წარმოადგენს თ----- მ-----ის საკუთრებას, რომელიც

არასწორად წარდგენილი ნახაზის საფუძველზე დარეგისტრირდა ს----- ს----- ის (ი-----ს) საკუთრებაში, რამეთუ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები.

რაც შეეხება ი-----ის წერილობით განმარტებას იმის თაობაზე, რომ ქ. ქუთაისში, რ-----ის გამზ. მ-----ში მდებარე უძრავი ქონების ჩრდილოეთით არსებული ბეტონის კედელი იყო მისი აგებული, რომელიც წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის შიდა ზღვარს, და რომლის მიღმა განთავსებული იყო მეზობლის ე-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული განმარტება (მოსარჩელის ზეპირი სახის ახსნა-განმარტებასთან ერთად) ვერ დაედება საფუძვლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმებას, რადგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობა, შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მიაჩნია, რომ თ----- მ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ N4 ბრძანება; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტზე მითითებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 9 მარტის №88201511692--3 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-3 გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. სასამართლო მიუთითებს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია გულისხმობს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი 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 არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მიუთითებული საკანონმდებლო აქტის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული

სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლო, ასევე მოიხმობს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებას „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, ინსტრუქციის მიზანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, საჯარო ინფორმაციისა და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუმენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ადმინისტრაციული წარმოებებისა და ინფორმაციის გაცემის რეგულირება.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივ საფუძველების შესაბამისად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

7.3. განსახილველ შემთხვევაში დადგენი---, რომ მოსარჩელის საბოლოო ინტერესი მიმართულია მესამე პირის საკუთრების რეგისტრირებული უფლების გაუქმების გზით, დაზუსტებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენის საფუძველზე, იმგვარად განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომ მისი (სამომავლოდ) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელებით მოსარჩელის საკუთრებაში მოექცეს მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია ბლოკის ღობე. შესაბამისად, სასამართლო მსჯელობს, როგორც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების, ისე ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ან მისი ნაწილით მოსარჩელისათვის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს მიყენების, კანონიერ უფლების ან ინტერესის ხელყოფისა ან მის უფლების უკანონოდ შეზღუდვის თაობაზე.

სასამართლო, პირველ რიგში, მიუთითებს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ქრონოლოგიას, რომელიც ეხება მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული სახით რეგისტრაციას. დადგენი---, რომ უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ----- მიწის ნაკვეთის

ფართობი: 561,61 კვ.მ. 2008 წლის 5 აგვისტოს მდგომარეობით არსებობდა **დაზუსტებული რეგისტრაციის სახით**, საიდანაც საცხოვრებელი სახლი: **N1**, საერთო ფართობით: 187,88 კვ. მეტრი ირიცხება **ი-----ის** სახელზე, საცხოვრებელი სახლი **N2**, საერთო ფართობით: 237,58 კვ. მეტრი ირიცხებოდა **ზ-----ის** სახელზე.

შესაბამისად, დაზუსტებული რეგისტრაციის პირობებში, თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (**ფართობი: 561,61 კვ.მ.**) რეგისტრირებული იყო ორი პირის საკუთრების უფლება შესაბამის შენობა-ნაგებობებზე, რომელიც ასეთივე სახით შემდგომ: 1. **ზ-----ს** და **ნ-----ს** შორის (29.08.2008 წელს) გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე და 2. **ი-----ისა და თ-----ის** შორის (01.02.2011 წელს) დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა **ნ-----ის** და **თ-----ის** სახელზე.

ასევე დადგენი---, რომ 2011 წლის 3 ოქტომბერს თ-----მა თ----- მ-----ეს ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. მ----- (**მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 561,61 კვ.მ.**) შენობა ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) **N1**, საერთო ფართობით: 187,88 კვ.მ., რომელიც საკუთრების უფლებით აღირიცხა **თ----- მ-----ის** სახელზე.

შესაბამისად, 2011 წლის 7 ოქტომბრის მდგომარეობით უძრავი ქონება მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზ. ჩიხი **ნ-----** (ს/კ 03.02.02.1--) საკუთრების უფლებით ირიცხება **ნ-----ის** (საცხოვრებელი სახლი **N2**, საერთო ფართობი: 237,58 კვ.მ.) და **თ----- მ-----ის** (საცხოვრებელი სახლი **N1**, საერთო ფართობი: 187,88 კვ.მ.) სახელზე. მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით – 561.61 კვ.მ. წარმოადგენს თანასაკუთრებას.

სასამართლო ასევე, ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 2011 წლის 24 ოქტომბერს **ნ-----ს** და **თ----- მ-----** შორის დაიდო უძრავი ქონების გაყოფის ხელშეკრულება, რომლის შედეგად, 2011 წლის 27 ოქტომბერს, **თ----- მ-----ის** განცხადების საფუძველზე, (რა დროსაც მის მიერ წარდგენილი იქნა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, მათ შორის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია), **თ----- მ-----ის** სახელზე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ-----ის ჩიხი **ნ-----**, ნაკვეთი **N1**, **მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 273,00 კვ. მეტრი ს.კ. 03.02.02.1-- (ნაკვეთის წინა ნომერი 03.02.02.1--).**

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთთან მიმართებაში (ს.კ. 03.02.02.1--, ნაკვეთის წინა ნომერი 03.02.02.1--) არაერთი რეგისტრაცია განხორციელდა, რა დროსაც მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან და კონფიგურაციასთან დაკავშირებით თავად დაინტერესებული

პირის (მესაკუთრის) მიერ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, სასამართლო საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს მოსარჩელე მხარის წარმოდგენილი თ-----ის მტკიცებას, რომ სამეზობლო მიჯნაზე არსებული ბლოკის ღობე წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას, რადგან მან გამყიდველისგან იცოდა, რომ უძრავი ნივთის შეძენისას ბლოკით ნაშენი ღობე ასევე შედიოდა მის საკუთრებაში და, რომ ზ--- გ-----მა (თ----- მ-----ის წინამორბედმა) საჯარო რეესტრში წარდგენილ განცხადებასა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით დაიკლო ნაკვეთის სიგრძე და რეგისტრაციის დროს ნაცვლად 23,90 კვ.მ-ისა მიუთითა 22,47 კვ.მ. აღსანიშნავია, რომ მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 03.02.02.1-- (ნაკვეთის წინა ნომერი 03.02.02.1--) არცერთი წინა მესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელიც დაზუსტებული სახით იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, არ მოიცავდა სადავო ღობეს და არ შედიოდა დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში (წითელ ხაზებში). ასევე, მიწის ნაკვეთის ასეთი სახის რეგისტრაცია თავდაპირველი მესაკუთრეების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე განხორციელდა, ხოლო მოსარჩელის საკუთრების უფლებით ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე და შემდგომ, თ----- მ-----ის მიერ უძრავი ნივთის დაყოფის ხელშეკრულების საფუძველზე ასეთივე ფორმით, ფართობით, კონფიგურაციით, საზღვრებითა და კოორდინატებით განხორციელდა მისი უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ასევე, არ მოიცავდა სადავო მიწის ნაკვეთის მონაკვეთს. ხოლო, ის გარემოება, რომ თ----- მ-----ის წინამორბედმა ზ--- გ-----მა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, სავარაუდოდ, მიუთითა ნაკლები ფართი არ ნიშნავს, რომ თ----- მ-----ე არის მისი წინამორბედების არარეალიზებული უფლების მატარებელი და რომელიმე სამართლებრივი მოთხოვნის უფლებამონაცვლეს.

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ იმის მტკიცება, რომ მისი უძრავი ქონების რომელიმე წინა მესაკუთრეს საკუთრებაში ჰქონდა მოქცეული ბლოკით ნაშენი ღობე, არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მათ შორის არც ექსპერტიზის დასკვნებით. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2017 წლის 21 ივნისის N003555117 დასკვნის თანახმად, (მიუხედავად იმისა, რომ არც თ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული (ს/კ 03.02.2-1--) მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრის სიგრძეს არ შეესაბამება, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრის სიგრძეს და არც ს----- ს-----ის (ი----- ს-----ს) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ N03.02.2-3-- ფართობი - 300 კვ.მ) ტექ. ბიუროს გეგმაზე მითითებულ მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს), ტექ.ბიუროს მასალების მიხედვით ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, ვის საკუთრებას წარმოადგენს ს----- ს-----ის (ამჟამად ი----- ს-----ს) სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი 03.02.2-3--) და თ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ (ს/კ 03.02.2-1--) მიწის ნაკვეთს შორის არსებული

სასაზღვრო მიჯნა. ამავე დასკვნის თანახმად, ტექ. ბიუროს მასალების მიხედვით, ქ. ქუთაისში. რ-----ის გამზ. ჩიხი 6---- ნაკვეთი N1-სა და ქ. ქუთაისში რ-----ის გამზ. ჩ-----ს შორის არსებული საზღვრის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. ტექ. ბიუროს მასალების მონაცემების მიხედვით შეუძლებელია განისაზღვროს ქ. ქუთაისში, რ-----ის გამზ. ჩიხი 6 N12 ნაკვეთი N1-სა და ქ. ქუთაისში რ-----ის გამზ. ჩ----- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული საზღვრის ზუსტი მდებარეობა. აღნიშნულის გამო მისი შედარება ფაქტიურად არსებული კედლის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2019 წლის 11 თებერვლის N00920419 დასკვნის თანახმად, ექსპერტიზის მიერ შედგენილი იქნა ტექ.ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთის სავარაუდო მდებარეობის ორი ვარიანტი. პირველ ვარიანტში ტექ.ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთი (ზომით 25 X12 მ) გაორიენტირებულია ს/კ N03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულია აღმოსავლეთი საზღვრის მიხედვით. აღნიშნულ შემთხვევაში, წვრილი სამშენებლო ბლოკით აგებული კედელი სრულად მდებარეობს გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. მეორე ვარიანტში ტექ.ბიუროს გეგმაზე მითითებული მიწის ნაკვეთი (ზომით 25 X 12) გაორიენტირებულია ს/კ N 03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ მხარეს ფაქტიურად არსებული ღობის მიხედვით. აღნიშნულ შემთხვევაშიც, წვრილი სამშენებლო ბლოკით აგებული კედლის ნაწილი მდებარეობს გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნულ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრის გარდა დასავლეთის მიმართულებით 0,39-ით და სამხრეთ საზღვრის გარდა დასავლეთის მიმართულებით 0,13 მ-ით, გამოიწვევს უმეტესი ნაწილის მოხვედრას გაზრდილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამავე დასკვნის თანახმად, ტექ.ბიუროს გეგმაზე არ არის მითითებული კოორდინატები ან მიწის ნაკვეთის საზღვრების მიბმა დღეისათვის არსებულ რაიმე მყარ წერტილთან. ტექ.ბიუროს გეგმის საფუძველზე, ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს დღეისათვის ი-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა. აღნიშნულის გამო, ტექნიკურად შეუძლებელია დღეისათვის საჯარო რეესტრში ი-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ N03.02.2-.3-- მიწის ნაკვეთის საზღვრების, ტექ.ბიუროს მონაცემებში დაცული საზღვრების მონაცემებთან შესაბამისობაში მოყვანა და მისი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება ტექ.ბიუროს მონაცემებით დადგენილი საზღვრის ზომებში.

სასამართლო კვლავ ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ თ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე არსებობდა მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია, ხოლო თავად მოსარჩელემ უძრავი ქონების გაყოფის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (27.10.2011) N882011520019-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით მოახდინა მისი უფლების რეალიზება უძრავი ქონების

რეგისტრაციის გზით, რა დროსაც მისი, როგორც დაინტერესებული პირის მიერვე წარდგენილი იქნა სარეგისტრაციო დოკუმენტები მიწის ნაკვეთის იმ ფარგლებში, რაც დღეის მდგომარეობით არის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული.

7.4. განსახილველ შემთხვევაში ასევე დადგენი---, რომ თ----- მ-----ემ, 2016 წლის 2 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება და უძრავ ნივთზე მდებარე: ქუთაისი, რ-----ის გამზირი მე-6 ჩიხი №12, ნაკვეთი 1, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. დადგენი---, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 თებერვლის N882016050271-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება (ტ.1, ს.ფ.33-34), ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საზღვრებში (ს.კ.03.02.2.-3--) დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ხოლო, იმის გამო, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 7 მარტის N882016050271-04 გადაწყვეტილებით თ----- მ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

7.5. რაც შეეხება სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების კანონიერებას, სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

სასამართლო, ასევე მიუთითებს (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციით) საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. საკადასტრო კოდის ფორმირების წესი განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. მე-3 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა). მე-5 პუნქტის თანახმად კი, საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების, ნაგებობების, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის შესახებ, ასევე ამ მიწის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

ინსტრუქციის მე-14 მუხლი ადგენს რეგისტრაციის დამატებით პირობებს. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული. მე-4 პუნქტის თანახმად კი, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა–მდე ან 50000 კვ.მ–მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა–ზე ან 50000 კვ.მ–ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

ამავე ინსტრუქციის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს; ა) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას/მისამართს; ბ) მიწის ნაკვეთის ფართობს; გ) საზღვრების გვერდების ზომებს (თუ მათი გამოსახვა არის შესაძლებელი); დ) შენობა-ნაგებობის რიგით ნომერს, დანიშნულებას, მდგომარეობას (მშენებარე, აშენებული) და სართულიანობა; ე) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) ჩრდილოეთის მიმართულების მაჩვენებელ ნიშანს; ზ) საკადასტრო აღწერის თარიღს; თ) პირობით ნიშნებს; ი) სახელმწიფო მეტრული კოორდინატთა ბადე; კ) აზომვაზე უფლებამოსილი და დაინტერესებული პირის ხელმოწერას.

25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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. მეორე პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. მე-3 პუნქტის თანახმად კი, 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. ამასთან, მითითებული ინსტრუქციის 30-ე მუხლი ადგენს, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

ხოლო 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ერთეულის აზომვითი ნახაზი უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: ა) შენობა - ნაგებობის /შენობა - ნაგებობის ერთეულის ადგილმდებარეობას/ მისამართს; ბ) შენობა - ნაგებობის /შენობა - ნაგებობის ერთეულის დანიშნულებას და მდგომარეობას (მშენებარე ან აშენებული); გ) შენობა - ნაგებობის /შენობა - ნაგებობის ერთეულის ფართობს; დ) შიდა სასაზღვრე გვერდების ზომებს (თუ მათი გამოსახვა არის შესაძლებელი); ე) საკადასტრო აღწერის თარიღს; ვ) აზომვაზე უფლებამოსილი და დაინტერესებული პირის ხელმოწერას.

დადგენი---, რომ 2015 წლის 4 მარტს ს----- ს-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და განცხადებას დაურთო: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ჩუქების ხელშეკრულება, ნახაზი, ელ. ვერსია. აღნიშნული განცხადების და

დოკუმენტების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 9 მარტს მიიღო №88201511692--03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. ქუთაისი, რ-----ის გამზირი, ჩიხი 4, №9, დაზუსტებული ფართობი 300 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 03.02.2-.3-- საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს----- ს-----ის სახელზე.

ასევე დადგენი---, რომ 2015 წლის 21 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ს----- ს-----ემ, წარადგინა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შიდა აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია და უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ. ქუთაისი, რ----- -ის გამზ. ჩ-----) რეგისტრირებულ **უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია** მოითხოვა, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 9 მარტს მიიღო №88201511692--03 გადაწყვეტილება, რომლითაც საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს----- ს-----ის უძრავი ნივთი - მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით, ხოლო 2015 წლის 21 ივლისს გადაწყვეტილებით განხორციელდა მხოლოდ შენობა-ნაგებობის (გაზრდილი) ფართის დაზუსტების რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა, მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - **არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი**. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით, უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ს----- ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, ადგილი არ ჰქონდა კანონით გათვალისწინებული ისეთი

გარემოებებსა და პირობებს, რომელიც მარეგისტრირებელ ორგანოსათვის განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლებს წარმოადგენდა.

7.6. სასამართლო დამატებით მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელისა და მესამე პირის ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ ს----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის მე-2 სართულის აივნის რკინის ბოძები ეყრდნობოდა სადავო ღობეს და, რომ ს----- ს-----ის აივნის ბოძები არ გადადიოდა თ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2017 წლის 21 ივნისის N003555117 დასკვნა, სადაც განმარტებულია, რომ „მხარეთა მიერ მითითებული, ს/კ N03.02.2-.3-- და ს/კ N03.02.2-.1-- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ საზღვარზე მოწყობილი სადაოდ მიჩნეული კედელი **(რომელშიც მოქცეულია აივნის საყრდენი ბოძები), მდებარეობს N03.02.2-.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში**“.

სადავო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის №88201511692--03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული მონაცემებით), ხოლო 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რომელიც მდგომარეობდა შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართის რეგისტრაციაში. შენობა-ნაგებობის ფართის ცვლილება ასევე, მოიცავდა ს----- ს-----ის ღია აივნის ბოძების გასწვრივ კედლის მშენებლობას (რომელითაც მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთს შეუზღუდა ინსოლაცია). იმის გათვალისწინებით, რომ ექსპერტიზის დასკვნების შესაბამისად, ტექნიკურ მასალების მიხედვით ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, ვის საკუთრებას წარმოადგენს ს----- ს-----ის (ამჟამად ი-----ს) სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი 03.02.2-.3-- და თ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ (ს/კ 03.02.2-.1--)) მიწის ნაკვეთს შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა და იმის გათვალისწინებით, რომ მესამე პირის სახელზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციებით არ მომხდარა მოსარჩელის საკუთრებაში დაზუსტებული მონაცემებით არსებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები. სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ ადგილიც რომ არ ჰქონდეს ზემოთ მითითებულ გარემოებებს, უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროს კანონმდებელი უშვებს გარკვეული ცდომილების, „უზუსტობის“ დაშვების შესაძლებლობას, რომელიც გამოიხატება მიწის ნაკვეთის საერთო ოდენობის პროცენტულობაში (5 ჰა–მდე ან 50000 კვ.მ–მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა), რაც მოცემული შემთხვევაშიც (რომ ჩაითვალოს რომ მსგავს ცდომილებას შეიძლება ადგილი ჰქონდეს) სრულად ექცევა

მითითებულ პროცენტულ ცდომილებაში.

7.7. საქმეზე დადგენილი ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძვლად მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი მონაცემები შესაბამისობაში იყო საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებებთან დაკავშირებით დაცულ ინფორმაციასთან. ამავდროულად, უდავოა, რომ ს----- ს-----ის (ი-----ს) სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების მომიჯნავედ მდებარე, მოსარჩელე თ----- მ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების მონაცემები შეესაბამება რეალურ მდგომარეობას. ს----- ს-----ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ადგილი არ ჰქონია რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებებს, მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იწვევდა მოსარჩელის რეგისტრირებული უფლების - მიწის ნაკვეთის გადაფარვას. ამდენად, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას დაადგინა რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობა, რაც გასაჩივრებული აქტების კანონიერებას ადასტურებს.

სასამართლოს შეფასებით, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები უტყუარად ადასტურებენ სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე პირის საკუთრებას. მითითებული დოკუმენტები კონკრეტულად განსაზღვრავენ საკუთრების უფლებით განკარგული ობიექტის (უძრავი ქონება), ასევე, ამ უფლების მქონე პირთა მონაცემებს. სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას მასზედ, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოშობდა ქ. ქუთაისში, რ-----ის მ----- (საკადასტრო კოდი 03.02.2.-3--) მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სწორად შეაფასა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ისინი კანონიერად მიიჩნია უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დამადასტურებელ დოკუმენტებად.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი იცავს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებას. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის №88201511692--03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებითა და ამავე სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 2- ივლისის №882015409507-03 გადაწყვეტილებით განხორციელებული №03.02.2-3-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებით მოხდა თ----- - მ-----ის საკუთრების უფლების ხელყოფა ან მისი რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვა.

7.8. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათი---, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ 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 უფლებამოსი--- 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მითითებული

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იმ ვითარებაშიც კი, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენისას მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოსარჩელე არ თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, კონკრეტული მტკიცებულების მითითებისა და წარდგენის გზით დაადასტუროს ის გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ანუ დაასაბუთოს თავისი სარჩელი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო წარმოედგინა მისი სასარჩელო მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომელიც სასამართლოს სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას მისცემდა.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ--- ---- მ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდი--- -- სახელმწიფო ბაჟი ლარის ოდენობით, ვინაიდან სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შესაბამისად მოპასუხეს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება არ დაეკისრებათ.

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-12, 22-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდი---
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ქუთაისი, კუპრაძის ქუჩა №11) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე
მილდენბერგერი

ლელა