



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

26 აგვისტო, 2019 წელი.

ქ. სენაკი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ალექსანდრე გოგუაძე
სხდომის მდივანი - თეონა ჭანტურია

მოსარჩელე - შა---- შა-----
წარმომადგენელი - რო----- შო---

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახური
წარმომადგენელი - დე----- კვ-----

მოპასუხე - ზუ----ი გვ-----
მოპასუხე - გ-- გვ-----
მოპასუხე - მა----- ქ-----
წარმომადგენელი - მე---- მი-----

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

მოსარჩელის განმარტებით, მას საკუთრებაში გააჩნია ა----ს რაიონ სოფელ ნ-----ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდი - №40.07.3-.0-- და №40.07.3-.3-- - რომელიც მდებარეობს მოპასუხეების კუთვნილი №40.07.3-.2-

- და №40.07.3-.2-- საკადასტრო კოდის სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ - მიმდებარედ, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილო დასავლეთ მხარეს ესაზღვრება გზა, რომელიც ერთადერთი მისასვლელი გზაა, მოსარჩელე - შა--- შა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან, მოპასუხეებმა შეგნებულად არასწორად დაამზადეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზები ისე, რომ საერთო სარგებლობის გზა მოაქციეს მათ საკუთრებაში. ხოლო მოპირდაპირე მხარეს მათი კუთვნილი ფართები დატოვეს ღიად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურმა ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოუკვლევად გამოსცა გასაჩივრებული უკანონო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლითაც საერთო სარგებლობის გზა დაურეგისტრირა მოპასუხეებს, რომლებმაც ჩაკეტეს გზა და საკუთარ მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელი მოუსპეს მოსარჩელეს, რადგანაც სოფლის გზიდან შემომავალი აღნიშნული გზა არის ჩიხი, ვინაიდან გზაზე ჯერ მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთებია (რომელიც ჩაკეტილია), შემდგომ კი მოსარჩელის.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ზუ----ი გვ-----, გ-- გვ----- და მა----- ქ-----ს წარმომადგენელმა მე---- მი----- -მ სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი ხანდაზმულია, ამასთან მოსარჩელის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი გზა გაუქმდა თვითონ მოსარჩელის თვითნებური მოქმედებით, რაც გამოიხატა დამაკავშირებელ გზაზე არხის მოწყობით, მოსარჩელემ აღნიშნული გარემოება დაუმალა ექსპერტს და სწორედ ამ გარემოებამ გამოიწვია ექსპერტის ასეთი დასკვნა მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით, ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე შა--- შა----- და მოპასუხეები გ-- გვ-----, ზუ---- გვ----- და მა----- ქ----- არიან მეზობლები, მათ ა---ს რაიონი სოფელ ნ-----ში ერთმანეთის გასწვრივ გააჩნიათ მომიჯნავე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებებით;

- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან
- მხარეთა განმარტებებით.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

3.2.1. 2016 წლის 05 იანვარს და 20 იანვარს № 8-----03 და № 8-----03

გადაწყვეტილებებით გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს და მა----- ქ-----ს ა----ს საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ თანასაკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდათ ა----ს რაიონი სოფელ ნ-----ში მდებარე 8300.00 კვ. მიწის ნაკვეთი- საკადასტრო კოდით 40.07.3-.2-- და სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3-00.00 კვ. საკადასტრო კოდით 40.07.3-.2--.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით;
ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან

3.2.2. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით ს/კ №40.07.3-.2-- და ს/კ № 40.07.3-.2-- მიწის ნაკვეთების საზღვრები ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მონაცემებს. აღნიშნული ნაკვეთების ფაქტიურ საზღვრებში მოქცეულია მათ ჩრდილო- დასავლეთ მხარეს არსებული გზა. აღნიშნული გზის ჩრდილო-დასავლეთით არსებული არხი არ შედის ს/კ № 40.07.3-.2-- და № ს/კ № 40.07.3-.2-- მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივ საზღვრებში(ინ დანართი № 2)

დღეის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ს/კ № 40.07.3-.0-- სა ს/კ № 40.07.3-3-- მიწის ნაკვეთებთან საჯარო სივრციდან მისვლა, მათ ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გზის გამოყენებით ტექნიკურად შეუძლებელია.

№ 72 მიღება ჩაბარების აქტით დამატებით გამოყოფილი 0.83 ჰა მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთ მხარეს ესაზღვრება არხი.

№ 73 მიღება-ჩაბარების აქტით დამატებით გამოყოფილ 0,3- ჰა. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთ მხარეს ესაზღვრება გზა და არხი.

ს/კ № 40.07 3-.0-- და ს/კ № 40.07.3- მიწის ნაკვეთების ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გზის სიგანე არ შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ (6,5 მეტრ) მოთხოვნებს.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით;

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 27 ივნისის №004420818 ექსპერტიზის დასკვნა

სავაჭრო - სამრეწველო პალატის შპს „ზ-----ს“ 2018 წლის 21 დეკემბრის დასკვნით დგინდება.

1. ა----ს მუნიციპალიტეტის სოფ.ნ-----ში, სასოფლო-სამეურნეო სანიშნულების მიწის ნაკვეთების ს/კ №40.07.3-.2--; №40.07.3-.0--; №40.07.3-.3--; №40.07.3-.323 ჩრდილოეთის მხარეს არსებული შიდა საყანე გზა არ უკავშირდება აღნიშნული მიწის ნაკვეთების სამხრეთის მხარეს არსებულ შიდასამეურნეო გზას. წინა პერიოდში არსებული გზის არარსებობა დასტურდება ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების პირველადი დოკუმენტებით (მიღება ჩაბარების აქტები მათზე დანდართული აზომვითი ნახაზები, 10.11.1994) და ასევე აღნიშნული ტერიტორიის აეროსურათით.

2. მიწის ნაკვეთების ს/კ №40.07.3-.2--; №40.07.3-.0--; №40.07.3-.3--; №40.07.3-.323 ჩრდილოეთის მხარეს არსებული გზა არ აკმაყოფილებს შიდასამეურნეო გზების მიმართ, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, ვინაიდან მისი სიფართო გვერდულების ჩათვლით შეადგენს 3,4-3,7 მ. (CHuII 2.05.11-83).

3. გამომდინარე იქიდან, რომ გამოსაკვლევი მიწის ნაკვეთების ჩრდილოეთის მხარეს არსებულ შიდა საყანე გზას არ ქონდა კავშირი შიდა სამეურნეო და სასოფლო გზებთან, მიწის ნაკვეთების ს/კ №40.07.3-.2-- და ს/კ №40.07.3-.2-- არსებული კონფიგურაციით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არ გადაუკეცია მიწის ნაკვეთების ს/კ №40.07.3-.0--. №40.07.3-.3-- საჯარო სივრცესთან დამაკავშირებელი შიდასამეურნეო გზა, ვინაიდან გამოსაკვლევი მიწის ნაკვეთების ჩრდილოეთის მხარეს არსებული გზა არ წარმოადგენს შიდასამეურნეო გზას, რომელსაც გააჩნია კავშირი საჯარო სივრცესთან.

ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების სამხრეთის მხარეს არსებული შიდასამეურნეო გზა წარმოადგენს როგორც მიწის ნაკვეთებთან ს/კ №40.07.3-.0--; №40.07.3-.3-- ასევე სხვა მიმდებარე სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელ და საჯარო სივრცესთან დამაკავშირებელ გზას.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით;

სავაჭრო - სამრეწველო პალატის შპს „ზ-----ს“ 2018 წლის 21 დეკემბრის ექსპერიზის აქტი №283.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით გამოკითხულმა ც-----ა ჯ-----მ განმარტა, რომ 1992 წელს გაუქმდა კოლმეურნეობა და დაიწყო დამატებითი მიწების რეფორმა მოსახლეობაში, ის როგორც სპეციალისტი მუშაობდა ამ საკითხზე, სადაც არხი გადის. სახელმწიფო არხი იქნება თუ მოსახლეობის გაკეთებული ყველას აქვს თავისი გასასვლელი, სადაც ის მუშაობდა იქ ყველაგან იყო ან კოლმეურნეობის ან მოსახლეობის გაკეთებული არხი, იმ არხებზე ორივე მხარეს ყველაგან იყო დატოვებული მიწის ნაკვეთი სამოძრაოდ 4-5 მეტრამდე.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით გამოკითხულმა ე-----დ ნ-----მ განმარტა, რომ როდესაც რეფორმის დრო დადგა ის იყო თავჯდომარე და დაგეგმის დროს დაიყო ჯგუფები ვისაც მიეცემოდა განკუთვნილი ფართობები, ყველას უნდა ქონოდა გზა და ეს გზა განისაზღვრებოდა არანების მიხედვით, ნაკვეთს ერთ მხარეს მაინც აუცილებლად უნდა ქონოდა მისასვლელი გზა, დიდი არხზე 8 მეტრი იყო მისასვლელი გზა და პატარა არხზე 5 მეტრი, რომელიც სამოძრაოდ უნდა ყოფილიყო გამოყენებული.

სასამართლოს მიერ მხარეთა მონაწილეობით ადგილის დათვალიერებით დასტურდება, რომ მხარეებს ა-----სოფელ ნ-----ში საცხოვრებელი სახლების უკან გააჩნიათ ერთმანეთის გასწვრივ მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მოსარჩლე შა----- შა-----ის მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული მიწების შუაში. მოდავე მხარეების მიწების ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს გადის წყლის საწრეტი არხი, ხოლო არხის გასწვრივ საერთო სარგებლობის დაახლოებით 4 მეტრი სიგანის

გზა, რომლის ის მონაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება მოპასუხეების გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს, მა---- ქ-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწებს შეეღობილია და რეგისტრირებულია ამ უკანასკნელების მიერ საკუთრების უფლებით, შეუღობავია და ღიად არის დარჩენილი მხოლოდ მოსარჩელე შა---- შა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გასწვრივ არხის პირას დარჩენილი გზის ნაწილი, რომელიც თავად მოპასუხეების მიერ გამოყენებულია მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან დამაკავშირებელ ერთადერთ საშუალებად. ადგილის დათვალიერებით გამოირკვა, რომ მოსარჩელეს საკუთარ მიწის ნაკვეთთან დამაკავშირებელი თუნდაც არასტანდარტული ზომის გზა არ გააჩნია და ასევე არ აქვს საკუთარ ნაკვეთთან მისადგომი სხვა ალტერნატიული გზის გამოყენების შესაძლებლობა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად, წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე დაობს ა----ს საჯარო რეესტრის

სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის № 8-----03 და 2016 წლის 20 იანვრის № 8-----03 გადაწყვეტილებებს ა----ს რაიონი სოფელ ნ-----ში მოპსუხეების გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს და მა----- ქ-----ს სახელზე თანასაკუთრების უფლებით სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეგისტრაციის შესახებ, იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ მითითებულ ნაკვეთებში მოქცეულია საერთო სარგებლობის გზა. ხოლო მოპასუხე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით და შპს „ზ-----ს“ აქტით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სრულად ვერ იქნება გაზიარებული. რადგან საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები სადაო საკითხების გადაწყვეტისას მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

აღნიშნულ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

სადავო გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებისას უნდა განვიხილოთ, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალები იძლეოდა თუ არა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საშუალებას და უფლებამოსილი იყო თუ არა სარეგისტრაციო სამსახური გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს და მა----- ქ-----ს განაცხადზე ამ უკანასკნელების მიერ წარდგენილი ინფორმაციის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. შესაბამისად, მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოპასუხეების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საკმარის საფუძველს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის

მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია მოთხოვნა ემყარებოდეს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ საფუძვლებს.

დადგენილია ის გარემოება, რომ გ-- გვ-----მ, ზუ---- გვ-----მ და მა----- ქ-----მ მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით წარუდგინეს თავისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ა----ს არქივის მიერ 2016 წლის 12 იანვარს გაცემული № A-----03 საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების აქტი № 73 და საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები შესრულებული შპს :მ-----ი 07“ ” მიერ. სადაც, მარეგისტრირებელ ორგანოში უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის განსახორციელებლად წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზებში, მოაქციეს მხარეების სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ ჩრდილო- დასავლეთ მხარეს გამავალი ერთადერთი საერთო სარგებლობის გზა, რის გამოც მოსარჩელეს მოესპო შესაძლებლობა მივიდეს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან.

სადაო შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზე, რომლითაც დგინდება, რომ ს/კ № 40.07.3.-2-- და ს/კ № 40.07.3.-2-- მიწის ნაკვეთების საზღვრები ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ

მონაცემებს. აღნიშნული ნაკვეთების ფაქტიურ საზღვრებში მოქცეულია მათ ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გზა. აღნიშნული გზის ჩრდილო-დასავლეთით არსებული არხი არ შედის ს/კ № 40.07.3-2-- და № ს/კ № 40.07.3-2-- მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივ საზღვრებში(იხ დანართი №2)

დღეის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ს/კ № 40.07.3-0-- სა ს/კ № 40.07.3-3-- მიწის ნაკვეთებთან საჯარო სივრციდან მისვლა, მათ ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გზის გამოყენებით ტექნიკურად შეუძლებელია.

№ 72 მიღება ჩაბარების აქტით დამატებით გამოყოფილი 0.83 ჰა მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთ მხარეს ესაზღვრება არხი.

№ 73 მიღება-ჩაბარების აქტით დამატებით გამოყოფილ 0,3- ჰა. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთ მხარეს ესაზღვრება გზა და არხი.

ს/კ № 40.07 3-0-- და ს/კ № 40.07.3- მიწის ნაკვეთების ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული გზის სიგანე არ შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ (6,5 მეტრ) მოთხოვნებს.

სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა მონაწილეობით ჩატარებულ ადგილზე დათვალიერების შედეგებზე, რითაც დგინდება მხარეთა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ჩრდილო- დასავლეთ მხარეს წყლის საწრეტი არხის გასწვრივ სადაო გზის არსებობა. ასევე იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს მის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებთან გარდა ზემოთ აღნიშნული გზისა სხვა მისასვლელი გზა არ არსებობს.

სასამართლო სადაო საკითხის გადაწყვეტისას ასევე ყურადღებას ამახვილებს მოწმეების ც---ა ჯანელიჯის და ე-----დ ნ-----ს ჩვენებებზე, რომლითაც დასტურდება სადაო მიწის ნაკვეთების წყლის საწრეტი არხის გასწვრივ საერთო სარგებლობის გზის არსებობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს, მა---- ჟ-----ს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალები არ იყო სრულყოფილი და არ იძლეოდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი ამ უკანასკნელების მიერ წარდგენილი სადაო ინფორმაციის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყველა უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იქნეს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს უფლებამოსილებაა

მოითხოვოს სარეგისტრაციოდ აუცილებელი დამატებითი დოკუმენტაცია, რაც დადგენილია "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით, რომლის თანახმადაც მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

უფლების დამდგენი დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნა გამომდინარეობს ასევე, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის სფეროში მოქმედი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებიდან. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამ უფლებამოსილების განხორციელებლობა იწვევს კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღებას.

სადაო საკითხის გადაწყვეტისას სასამართლო მხედველობაში იღებს შემდეგ გარემოებებს:

სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული იქნა მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები, დაკითხული იქნა ექსპერტები და მოწმეები, დათვალიერებული იქნა ადგილი რომლებმაც ცალსახად დაადასტურეს საწრეტი არხის გასწვრივ სადაო ტერიტორიაზე საერთო სარგებლობის გზის არსებობა. რაც იმაზე მიაწინებს, რომ აღნიშნული საკითხი მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული სრულფასოვნად. შექმნილ სიტუაციაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოებები საჭიროებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით კვლევას მოსარჩელე მხარის სავალდებულო მონაწილეობით, ამასთან მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა მოიძიოს და მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას ყურადღება უნდა მიექცეს სასამართლო სხდომაზე გამოვლენილ გარემოებებს სადაო გზის შესახებ და მხარის მონაწილეობით უნდა იქნას მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ასევე გაარკვიოს მარეგისტრირებელ ორგანოში ან ა—ს მერიაში სადავო უძრავ ნივთზე ხომ არ არის დაცული რაიმე ინფორმაცია საერთო სარგებლობის გზის არსებობის შესახებ, რასაც შესაძლოა გამოერიცხა ამავე ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის

უზენაესობის დაცვა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებზე უძრავ ნივთზე რეგისტრაციისას გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

”უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” სადავო პერიოდში მოქმედი ინსტრუქციის 11.1. მუხლის შესაბამისად, (ანალოგიური დებულებებია ჩადებული ამჟამად მოქმედ საკანონმდებლო ნორმებშიც) რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე ინსტრუქციით განსაზღვრულია გადაწყვეტილების მიღების, ძალაში შესვლისა და გასაჩივრების წესი. რაც ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული წარმოების სახე და გადაწყვეტილების მიღებისას სპეციალურ ნორმებთან ერთად იხელმძღვანელოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დებულებებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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 ურთერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ მოპასუხე, ისევე, როგორც მოსარჩელე, გათავისუფლებული არ არის მტკიცების ვალდებულებისაგან. შესაბამისად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გააბათილოს მოსარჩელის არგუმენტაცია, მიუთითოს მოსარჩელის მხრიდან წარმოდგენილი მტკიცებულებების ნაკლოვანებაზე და თავის მხრივ, წარმოადგინოს ის მტკიცებულებები, რომლითაც დაუპირისპირდება მოსარჩელის მოსაზრებას.

ამ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ იქნა დასაბუთებული პრეტენზია მოპასუხეების მხრიდან უძრავი ნივთის რეგისტრაციისას არსებულ ნაკლოვანებებზე, რაც ვერ იქნა გაბათილებული ადმინისტრაციული ორგანოს, ასევე სხვა მოპასუხეების მიერ, რის გამოც სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს, მარეგისტრირებელი ორგანოს პოზიციას სადავო მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონშესაბამისობასთან დაკავშირებით.

ამასთან, სასამართლო იზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს პოზიციას, რომ

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მატრეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი არ აგებს პასუხს წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებს ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებლები არიან მხოლოდ რაგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამასთან იზიარებს პოზიციას, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 5 ბრძანების 36-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს, მაგრამ აქვე განმარტავს, რომ აღნიშნული დათქმა თავისი შინაარსობრივი დატვირთვით არ ნიშნავს უზუსტობების არსებობისას და გამოვლენისას არ მოხდეს უკანონო სამართლებრივი აქტების ბათილობა.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოთ მითითებული ხარვეზების გათვალისწინებით, სადაო საკითხის გადაწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა—ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის №8-----03 და 2016 წლის 20 იანვრის № 8-----03 გადაწყვეტილებები რაგისტრაციის თამხლები შედეგებით სადაო საერთო სარგებლობის გზისა და არხის ნაწილში.

აქვე, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს და არ იზიარებს მოპასუხე მხრის მოსაზრებას შა— შა-----ის სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ, რადგან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად „თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისთვის დადგენილი ვადის გასვლიდან ერთი თვის ვადაში“, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა მოსარჩელე სადაო აქტებს გაცნობილია 2 ოქტომბერს, ხოლო სარჩელი სასამართლოში შემოტანილია 9 ოქტომბერს, რაც იმაზე მეტყველებს რომ კანონით დადგენილი გასაჩივრების ვადა დარღვეული არ არის

სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას ასევე არ იზიარებს მოსარჩელების პოზიციას იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურს სადაო საკითხის გამოკვლევისას და ადმინისტრაციული საქმის წარმოებისას მოსარჩელე შა— შა----- არ უნდა მოეწვია, იმის გამო, რომ მოსარჩელების უძრავი ქონების რეგისტრაცია შა— შა-----ის ნაკვეთს არ ეხებოდა და ამით მისი უფლება არ ილახებოდა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხეების ამგვარი პოზიცია ამ შემთხვევაში არის აშკარად უსაფუძვლო და უარგუმენტო, რადგან როგორც საქმის მასალებით დასტურდება რეესტრის სამსახურის მიერ მოპასუხეებისათვის სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად საერთო სარგებლობის გზის რეგისტრაციით შა— შა-----ს მთლიანად მოესპო შესაძლებლობა დაკავშირებოდა მის საკუთრებაში არსებულ სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთს, რითაც უკანონოდ შეიზღუდა მისი უფლებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი. კერძოდ, არ არსებობს გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს და მა----- ქ-----ს საჯარო რეესტრის ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის № 8-----03 და 2016 წლის 20 იანვრის № 8-----03 გადაწყვეტილებების სრულად ბათილობის საფუძველები, რადგან მოცემულ შემთხვევაში მხარეების მიერ ფაქტიურად სადაოა მხოლოდ რეგისტრირებულ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მისასვლელი გზის არსებობა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-601, 96-ე, 97-ე მუხლები; "საჯარო სამსახურის შესახებ" კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქცია;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის № 8-----03 და 2016 წლის 20 იანვრის № 8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილობა რეგისტრაციის თანმხლები შედეგებით.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

დადგენილია, რომ მოპასუხეებმა 2016 წლის 05 და 20 იანვარს განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ა----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების სფუძველზე განხორციელდა უძრავო ქონების რეგისტრაცია.

საქმეზე მოპოვებული მტკიცებულებებით გამოირკვა, რომ მოპასუხეების მიერ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებში გაურკვეველი მიზეზებით მოხვედრილია მოდავე მხარეების სასოფლო სამეურნეო მიწებთან მისასვლელი საერთო სარგებლობის გზა, რაც მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენს დავის საგანს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი,

ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ამავე კანონის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოება განმარტებულია, როგორც სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ”საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის”, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო აქტებით გ-- გვ-----ზე, ზუ---- გვ-----ზე და მაინა ქ-----ზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება ისე, რომ გამოკვლეული არ ყოფილა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება კერძოდ, საკუთრების უფლების წარმოშობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილებების მიღება. კერძოდ, არ გამოკვლეულა საკითხი სადაო გზის არსებობის შესახებ, მაშინ როცა სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით, ექსპერტების და მოწმეების ჩვენებებით, მხარეთა მონაწილეობით ადგილის დათვალიერების ოქმით დადასტურდა საწრეტი არხის გასწვრივ ტერიტორიაზე საერთო სარგებლობის გზის არსებობა, რის შესახებაც მრეგისტრირებელ ორგანოს ცნობები არ მოუპოვებია, რაც იმაზე მიანიშნებს რომ აღნიშნული საკითხი არ ყოფილა შესწავლილი სრულფასოვნად. შექმნილ სიტუაციაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოებები საჭიროებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით კვლევას მოსარჩელე მხარის სავალდებულო მონაწილეობით, ამასთან მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა მოიძიოს და მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას ყურადღება უნდა მიექცეს სასამართლო სხდომაზე გამოვლენილ ზემოთ გაანალიზებულ გარემოებებს სადაო გზის შესახებ და მხარეების მონაწილეობით უნდა იქნას მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ასევე გაარკვიოს მარეგისტრირებელ ორგანოში ან ა---ს მერიაში სადავო უძრავ ნივთზე ხომ არ არის დაცული რაიმე ინფორმაცია საერთო სარგებლობის გზის არსებობის შესახებ, რასაც შესაძლოა გამოერიცხა ამავე ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ სადავო აქტები მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით.

ზემოაღნიშნული გარემოებების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის № 8-----03 და 20 იანვრის № 8-----03 გადაწყვეტილების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება არ შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა გამოიკვლიოს

მოპასუხეების სახელზე რეგისტრირებული სადაო გზაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლები და შესაბამისად, გადაწყვიტოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხი.

ამგვარ შემთხვევაში, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად თავად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, (რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა), იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღება, მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს; შესაბამისად, სახეზეა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებები და მასვე უნდა დაევალოს სათანადო გარემოებებისა და შეფასებების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სადავო საკითხთან მიმართებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ვინაიდან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. მოპასუხეს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურს, გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს და მა--- -- ქ-----ს მოსარჩელის - შა---- შა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 75 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის თანხა 50 ლარი და სასამართლოს გარეშე ხარჯები 600 (ექვსასი) ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელე შა---- შა-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ყადაღა დაედო მოპასუხე -1.ზუ----ი გვ-----ს 3/6 0----- საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: რაიონი ა---ა, სოფელი ნ-----, საკადასტრო კოდი: 40.07.3-.2--; 2. სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო მოპასუხე - ზუ----ი გვ-----ს 3/6 0-----, გ-- გვ-----ს 3/6 0----- და მა--- ქ-----ს 3/6 0----- -- თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: რაიონი ა---ა, სოფელი ნ-----, ს/კ 40.07.3-.2--. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შესაბამისად არ არსებობს შა---- შა-----ის მიერ აღძრულ სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს შა---- შა-----ის სარჩელი მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის, ზუ---- გვ-----ს, გ-- გვ-----ს და მა--- ქ-----ს მიმართ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ნაწილში.

2. სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა---ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 იანვრის № 8-----03 და 2016 წლის 20 იანვრის № 88202--18150-03 გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ თანმხლები შედეგით, სადაო საერთო სარგებლობის გზისა და არხის ნაწილში.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს სადაო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა----ს სარეგისტრაციო სამსახურს, გ-- გვ-----ს, ზუ---- გვ-----ს და მა----- ქ-----ს სოლიდარულად მოსარჩელე შა---- შა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 75 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის თანხა 50 ლარი და სასამართლოს გარეშე ხარჯები 600 (ექვსასი) ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე -

ალექსანდრე გოგუაძე