



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 ნოემბერი. 2019 წელი.

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო აბაშიძე, ნაირა აბაშიძე

მოსარჩელე: ვა-----გ ბ----ძე

წარმომადგენელი: რა-----ძე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახური.

წარმომადგენელი: მა-----ე

მოპასუხები: სუ----- მა-----ე, მა----- მა-----ე, ემ----- მა-----ე

წარმომადგენელი: მაია ქათამაძე,

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა,
ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
გადაწყვეტილება N----- (30.11.2----- სარეგისტრაციო წარმოების
შეწყვეტის შესახებ), რომლითაც ვა-----გ ბ----ძეს უარი ეთქვა მის მართლზომიერ
მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება N----- (11.07.2----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია), რომლითაც ემ----- მა-----ემ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული 576 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ცვლილების რეგისტრაცია, ვა-----გ ბ-----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ნაწილის მისაკუთრების მიზნით.

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება N----- (30.07.2----- უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე), რომლითაც ემ----- მა-----ემ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული 576 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სამ ნაწილად დაყოფა, დაყოფილი ორი მიწის ნაკვეთის ნაწილი არის ვა-----გ ბ-----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ნაწილის მისაკუთრების მიზნით.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 03 იანვრის გადაწყვეტილება N---- (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ).

1.5 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 07 თებერვლის გადაწყვეტილება N----- (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ).

1.6. დაევალოს ხელვაჩაურის საჯარო რეესტრს განცხადების N----- განხილვის ფარგლებში ვა-----გ ბ-----ძის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი მუნიციპალიტეტში, სოფელ ფ-----ში ვა-----გ ბ-----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

მოსარჩელე ვა-----გ ბ-----ძე 1980 წლიდან ცხოვრობს ხელვაჩაურში, სოფელ ფ-----ში, რომელსაც მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნია 300 კვ.მ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ მდგარი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლით. 2018 წლის 21 სექტემბერს ვა-----გ ბ-----ძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია. აღნიშნული განცხადების განხილვის ფარგლებში დადგენილი იქნა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება მიწის ნაკვეთებთან ს/კ 22.2--0--7-- და ს/კ 22.2--02.--, რის გამოც საკითხის გადაწყვეტა დაევალა მედიატორ ნოტარიუსს, თუმცა მოწინააღმდეგე მხარე ემ----- მა-----ე

ნოტარიუსთან არ ცხადდებოდა, რის გამოც ვა-----გ ბ----ძის განცხადებაზე საჯარო რეესტრის 2018 წლის 30 ნოემბ----ს გადაწყვეტილებით 8-----სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება და გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს ვა-----გ ბ----ძის ინტერესს, ვინაიდან ვა-----გ ბ----ძე ვერ ახდენს მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციას, რადგანაც ვა-----გ ბ----ძის მომიჯნავედ მცხოვრებმა ემ-----მა-----ემ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველზე მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული 576 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ცვლილების რეგისტრაცია, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლით 2012 წელს წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისაგან განსხვავებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, რითაც მიისაკუთრა ვა-----გ ბ----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნაწილი, მოგვიანებით კი ემ-----მა-----ემ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული 576 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სამ ნაწილად დაყოფა და გადაფორმება ოჯახის წევრებზე. ვა-----გ ბ----ძის განცხადების განხილვის ფარგლებში დადგენილი იქნა, რომ ემ-----მა-----ის მიერ 576 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სამი ნაწილიდან ორ ნაკვეთიდან ს/კ 22.2--0--7-- და ს/კ 22.2--02.-- - ნაწილი მიწის ნაკვეთი არის ვა-----გ ბ----ძის საცხოვრებელი სახლის გვერდით სახლის უკანა ეზოში ჩამავალი გზის ნაწილი, რომელიც უკანონოდ მიისაკუთრა ემ-----მა-----ემ საჯარო რეესტრის შემდეგი უკანონო გადაწყვეტილებით. ამის გამო ვა-----გ ბ----ძე ვერ ახდენს მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში რეგისტრაციას და ასევე ვერ სარგებლობს საცხოვრებელი სახლის გვერდით სახლის უკანა ეზოში ჩამავალი გზით, რადგანაც ემ-----მა-----ემ ცვლილების რეგისტრაციის დღიდანვე მოახდინა ვა-----გ ბ----ძის მიერ აღმართული კაპიტალური სასაზღვრო მიჯნის მოშლა და აღმართა ახალი სასაზღვრო მიჯნა უკვე რეგისტრირებული ცვლილების შესაბამისად. ვა-----გ ბ----ძემ საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, თუმცა ვა-----გ ბ----ძეს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე, რითაც დაირღვა ვა-----გ ბ----ძის ინტერესები და არ იქნა აღდგენილი მისი უფლება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში რეგისტრაციის თაობაზე, სწორედ აღნიშნულმა განაპირობა წინამდებარე სარჩელის აღძვრის აუცილებლობა სადაო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლითა საქმის ზეპირი მოსმენის დროს სარჩელი არ ცნო, მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სარეგისტრაციო სამსახური მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს კანონის ისეთ დარღვევას, რომელიც გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილობის საფუძველი გახდება. აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულდა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანოსათვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება.

სარეგისტრაციო სამსახურს კანონიერად მიაჩნია ასევე "ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ" საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 07 თებერვლის გადაწყვეტილება N---- გადაწყვეტილება. აცხადებს, რომ არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების არც ფაქტობრივი გარემოებები და არც სამართლებრივი საფუძვლები.

2.2. მოპასუხეები: სუ---- მა-----ე მა-----ე, ემ-----ე და მათი წარმომადგენელი წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით სარჩელის მოთხოვნას უსაფუძვლოდ მიიჩნევენ, აცხადებენ, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი და მიუთითებენ შემდეგ გარემოებებზე:

საჯარო რეესტრში მიწის საკუთრებაში რეგისტრაცია განხორციელდა ყველა უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე. მათ მიერ განხორციელდა წინა ნახაზში არსებული ცდომილების გასწორება, რითაც სხვა მესაკუთრეს დაუბრუნდა მისი კუთვნილი მიწის ნაწილი და არ შეხებია ვა----გ ბ----ძის ნაკვეთს. მოსარჩელეს ნაკვეთის უკან მომიჯნავედ აქვს გაცილებით მეტი ფართი და თავისუფლად შეუძლია დაირეგისტრიროს 300 კვ . მეტრი და მეტიც, თუმცა ის სპეციალურად ხდის სადავოდ მათ კუთვნილ ეზოს მიმდებარე ნაკვეთის ნაწილს, რომელიც თავოდანვე იყო მათი საკუთრება. კანონით გათვალისწინებული რეგისტრაციის შემდეგ კანონიერად მოხდა ნაკვეთების დაყოფა და ოჯახის წევრებზე განაწილება. ამ ნაწილშიც მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რადგან მიწის ნაკვეთების დაყოფით არავითარი ზიანი არ მიყენებია მოსარჩელეს.

მოპასუხეები და მათი წარმომადგენელი მოუთითებენ სხვა გარემოებებზეც, მიიჩნევენ რომ მოთხოვნები უსაფუძვლოა და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. საქმეზე მესამე პირი არ არის ჩართული

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ხელვაჩაურის არქივის 2017 წლის 12 აპრილის N01-20/958 ცნობის მიხედვით ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის თემის საკრებულოს დოკუმენტებით, 2001-2006 წლების საკომლო წგნით დასტურდება, რომ ვა-----გ ბ----ძის კომლს ერიცხება მიწის ფართობი 0.03 ჰა და საცხოვრებელი სახლი აგებული 1974 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელვაჩაურის არქივის 2017 წლის 12 აპრილის N01-20/958 ცნობა.

4.1.2. 2018 წლის 21 სექტემბერს ვა-----გ ბ----ძემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვა-----გ ბ----ძის განცხადება თანდართული მასალებით.

4.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ 8----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის ფარგლებში დადგენილი იქნა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება მიწის ნაკვეთებთან ს/კ 22.2--0--7-- და ს/კ 22.2--02.--, საკითხის გადაწყვეტა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 153-ე ბრძანების შესაბამისად დაევალა მედიატორ ნოტარიუსს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებით ვა-----გ ბ----ძის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგანაც მოწინააღმდეგე მხარე ემ----- მა-----ე ნოტარიუსთან არ ცხადდებოდა და ნოტარიუს ნა-----ას მიერ 2018 წლის 29 ნოემბერს მიწოდებული იქნა ინფორმაცია მედიაციის პროცესში მონაწილე პირების გამოუცხადებლობის გამო მედიაციის შეწყვეტის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის N-----
- გადაწყვეტილება.
- ნოტარიუს ნა-----ას ინფორმაცია მედიაციის შეწყვეტის თაობაზე.

4.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ოქტომბრის 882012974407-09 გადაწყვეტილებით, საარქივო ცნობისა და სამკვიდრო მომშობის საფუძველზე ემ----- მა-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა სოფ. ფ-----ში მდებარე 576. 00 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული სამი შენობა -ნაგებობა საკადასტრო კოდით 22.2--02.----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ოქტომბრის 882012974407-09 გადაწყვეტილება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.6. 2018 წლის 05 ივლისს ემ----- მა-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ცვლილების რეგისტრაცია წარდგენილი აზომვითი ნახაზისა და მისი ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ბე-----ნ ჯ-----თან შეთანხმების მიხედვით. N----- (11.07.2----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია),

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ემ----- მა-----ის განცხადება,
- აზომვითი ნახაზები
- მორიგების აქტი.

4.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივლისის N----- -3-გადაწყვეტილებით, განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია და შეიცვალა ემ----- მა-----ის სახელზე N 22.2--0-- 4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია ბე-----ნ ჯ-----თან მორიგების აქტითა და ახალი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული პირობებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივლისის N-----3 გადაწყვეტილება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.8. ემ----- მა-----ის 2018 წლის 25 ივლისის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.07.2----- N----- გადაწყვეტილებით 576 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 22.2--0-- 4-- დაიყო სამ ნაწილად და ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე 128.00კვ.

მეტრი საკადასტრო კოდი 22.2--0--7-- დარეგისტრირდა მა----- მა-----ის საკუთრებად, 203.00კვ. მეტრი საკადასტრო კოდი 22.2--02.--- -სუ----- მა-----ის საკუთრებად, ხოლო 245.00კვ. მეტრი საკადასტრო კოდი 22.2--0--7-- -დარჩა ემ---- - მა-----ის საკუთრებად,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.07.2----- N----- გადაწყვეტილება.
- ჩუქების ხელშეკრულებები
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზები
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

4.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეო ინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის მიერ წარმოდგენილი ცნობისა და საკადასტრო ნახაზების მიხედვით, ვა-----გ ბ----ძის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება 22.2--0--7-- საკადასტრო კოდთან შეადგენს 4 კვ. მეტრს, ხოლო 22.2--02.--- საკადასტრო კოდთან შეადგენს 17 კვ. მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გეოდეზიისა და გეო ინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის 2019 წლის 6 ივნისის სამსახურებრივი ბარათი თანდართული ნახაზებით.

4.1.10. 2018 წლის 28 დეკემბერს ვა-----გ ბ----ძემ ადმინისტრაციული საჩივარი შეიტანა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა 1N----- 30.11.2----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების, 11.07.2----- N----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და 30.07.2018 წ. N----- უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ის ბათილად ცნობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვა-----გ ბ----ძის 2018 წლის 28 დეკემბრის ადმინისტრაციული საჩივარი.

4.1.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 03 იანვრის N---- გადაწყვეტილებით ვა-----გ ბ----ძეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ხოლო 2019 წლის 07 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. მხარეებს შორის ძირითადი სადავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს ზედდებაში არსებული 21 კვ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების საკითხი.

მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ 1981 წელს სოფ ფ-----ში შეისყიდა საცხოვრებელი სახლი და 300 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი. საზღვრები იყო გამიჯნული და იმ ეზოს მხარეს, რომელზეც მოგვიანებით საცხოვრებლად გადმოვიდა ემ----- მა-----ე, სახლის გვერდით ჰქონდა ეზოში ჩასასვლელი გზა. 2012 წელს ემ----- მა-----ემ დაირეგისტრირა თავისი ნაკვეთი იმ მონაცემებით, რაც იყო ფაქტობრივად, მაგრამ შემდგომ შეუთანხმდა მეზობელს ბე-----ნ ჯ-----ს, დაუთმო ნაკვეთის ნაწილი და გამოიყენა ის გარემოება, რომ მას არ ჰქონდა დარეგისტრირებული საკუთრება საჯარო რეესტრში, გადმოიწია მის მხარეს, შეადგინა ახალი ნახაზი და მიისაკუთრა ადგილი, რომლითაც ვა-----გ ბ-----ძე ჩადიოდა თავის ეზოში. რეგისტრაციის შემდგომ პოლიციის თანხლებით მოხსნა მისი ჭიშკარი და გააკეთა ახალი ღობე მის საცხოვრებელ სახლთან ახლოს, რითაც ფაქტობრივად გაუქმდა არა მარტო მანქანით ჩასასვლელი, არამედ ასეთ პირობებში შეუძლებელია სახლზე გვერდით რამე სარემონტო სამუშაოების ჩატარება ან კედლების გამაგრება, რომელსაც მის სახლი საჭიროებს სიძველის გამო.

მოწინააღმდეგე მხარე, მოპასუხეები ემ----- მა-----ე, მა----- მა-----ე და სუ----- მა-----ე საპირისპიროს ამტკიცებენ. განმარტავენ, რომ გვერდითა მეზობელთან შეთანხმებით გაასწორეს საზღვრები და საკუთრებით დარეგისტრირდა ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელსაც სადავოდ ხდის მოსარჩელე.

მოპასუხეები არ უარყოფენ, რომ ვა-----გ ბ-----ძის სახლის გვერდით ნამდვილად იყო ჩასასვლელი გზა, რომელსაც სარგებლობდა ვა-----გ ბ-----ძის ოჯახი, მაგრამ ეს იყო მათი კეთილი ნება, მაშინ ჰქონდათ კარგი მეზობლური ურთიერთობა და ხელს არ უშლიდნენ ვა-----გ ბ-----ძის ოჯახს გზის სარგებლობაში. მოპასუხეთა მტკიცებით, ვა-----გ ბ-----ძეს აქვს საკმარისი ნაკვეთი და 300 მეტრის შევსება შეუძლია მიწის ნაკვეთის უკანა ნაწილიდან, რომელიც არ არის რეგისტრირებული.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი

მტკიცებულებებით.

სასამართლო, მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ამ გარემოებებთან დაკავშირებით სხვა, განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა

ეს აქტი.

მოსარჩელე მხარე თავისი არგუმენტების დასადასტურებლად და განმარტების გამყარების მიზნით მიუთითებს წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, საკადასტრო გეგმებსა და ზომვით ნახაზებზე, რომლებიც თავდაპირველად, 2012 წელს იქნა წარდგენილი ემ----- მა-----ის მიერ საჯარო რეესტრში და საკუთრება რეგისტრირებული იქნა ნახაზების მიხედვით, რომელშიც არ არის შესული სადავო , ამჟამად ვა-----გ ბ-----ძის ნახაზთან ზედდებაში არსებული 21კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი.

წარმოდგენილია ფოტო მასალა და აზომვითი ნახაზები, ნასყიდობის ხელშეკრულება და საარქივო მასალები, რითაც მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მან ნამდვილად შეისყიდა და მის კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლი და 300 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის ინიციატივით დაკითხულმა მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ ვა-----გ ბ-----ძის სახლის გვერდით მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამჟამად სადავოა, იყო სახლის გვერდით ჩასასვლელი და თვითონაც როცა სტუმრობდნენ ვა-----გ ბ-----ძეს ეზოში აჩერებდნენ მანქანას.

მოპასუხეების ემ----- მა-----ის, მა----- მა-----ის, სუ----- მა-----ისა და მათი წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, და საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რითაც ადასტურებენ, რომ ნაკვეთების დაყოფა მოხდა კანონიერად, განაწილდა საცხოვრებელი სახლების მიხედვით, ვა-----გ ბ-----ძეს არ აქვს შემხებლობა ემ----- მა-----ისა და მა----- მა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთებთან და უკანონოა მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების დაყოფის რეგისტრაციის ბათილად ცნობაზე, ვა-----გ ბ-----ძე დავობს უსაფუძვლოდ, რასაც ადასტურებს მის მიერ ერთხელ უკვე შეტანილი სარჩელი, რომელიც შემდგომ მისივე მოთხოვნის საფუძველზე დატოვებული იქნა განუხილველად.

სადავო გარემოების სრულყოფილად დადგენისათვის სასამართლოს მიერ განხორცილდა ადგილის დათვალიერება, რითაც დადგინდა, რომ სადავო ნაკვეთი განთავსებულია სახლებს შორის , წარმოადგენს დაახლოებით 1,5 – 2 მეტრი სიფართის ძველი ბეტონის საფარით დაფარულ ადგილს. სახლებს შორის გავლებულია რკინის ბადით და რკინის ბოძებით გაკეთებული ღობე. ღობე ვა-----გ ბ-----ძის სახლიდან დაშორებულია დაახლოებით 1,5 მეტრით. მოსარჩელის განმარტებით ძველი ღობე განთავსებული იყო სუ-----, მა----- და ემ----- მა-----ეების მხარეს და იყო ჩასასვლელი ჭიშკარი. რკინის ჭიშკარი მოხსნილია, თუმცა მის არსებობას არ უარყოფენ მოპასუხეები სუ-----, მა----- და ემ----- მა-----ეები.

დასახელებულ მტკიცებულებათა შეფასებით სასამართლო მიჩნევს, რომ ემ----- მა-----ის, მა----- მა-----ისა და სუ----- მა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და საჯარო რეესტრში ვა-----გ ბ-----ძის მიერ წარდგენილი

ნახაზის მიხედვით ვა-----გ ბ----ძის მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდება არის მხოლოდ სახლის გვერდით არსებული ჩასასვლელი გზის ნაწილში 17 კვ. მეტრის ოდენობით, რომელიც რეგისტრირებულია სუ----- მა-----ის სახელზე, ხოლო მა----- მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთიდან აღნიშნული 4 კვ. მეტრ ფართზე ვა-----გ ბ----ძის მფლობელობა არ დგინდება, რადგან დათვალიერებით დადგინდა, რომ აღნიშნული 4 კვ. მეტრი ფართი არის სუ----- მა-----ის სახლის ქვემოთ, სახლი განთავსებულია ზედ საზღვარზე და შესაბამისად ჩასასვლელი გზა ვერ იქნებოდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ უკანონოდ განხორცილდა ვა-----გ ბ----ძის სახლის გვერდით მდებარე ნაკვეთთან ზედდებაში მყოფი სუ----- მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის ნაწილი (საკადასტრო კოდი 22.2-- 0-- 7--) 17 კვ. მეტრი, შესაბამისად არსებობს ამ ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, ხოლო სხვა მოქმედებებით, მიწის ნაკვეთის დაყოფითა და სხვადასხვა პირებზე რეგისტრაციით მოსარჩელის ინტერესი არ დარღვეულა და ამ ნაწილში მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები
- მოწმეთა ჩვენებები
- აზომვითი საკადასტრო ნახაზები
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან
- ფოტომასალა
- ადგილზე დათვალიერების ოქმი.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- _ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- _ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის;
- _ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- _ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე.

ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

7.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2018 წლის 21 სექტემბერს ვა-----გ ბ----ქემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა

მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 27 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძვლით, რომ 8----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის ფარგლებში დადგენილი იქნა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება მიწის ნაკვეთებთან ს/კ 22.2--0--7-- და ს/კ 22.2--02.---.

დადგენილია და უდავო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებით ვა-----გ ბ----ძის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგანაც არ იქნა აღმოფხვრილი რეგისტრაციისათვის ხელის შემშლელი გარემოება -ზედდება რეგისტრაცია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე.

7.5. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია რომ, ვა-----გ ბ----ძის სახლის გვერდით მდებარე ნაკვეთთან ზედდებაში მყოფი სუ----- მა-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის ნაწილი (საკადასტრო კოდი 22.2-- 0-- 7--) 17 კვ. მეტრი, წარმოადგენდა ვა-----გ ბ----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომლიც სათანადო შესწავლის გარეშე იქნა რეგისტრირებული ემ----- მა-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივლისის N-----3- გადაწყვეტილებით ემ----- მახარბის ბე-----ნ ჯ-----თან შეთანხმების საფუძველზე.

ასევე დადგენილია, რომ ემ----- მა-----ის 2018 წლის 25 ივლისის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.07.2----- N----- - გადაწყვეტილებით 576 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 22.2--0-- 4-- დაიყო სამ ნაწილად და ჩუქების ხელშეკრულებების საფუძველზე 128.00კვ. მეტრი საკადასტრო კოდი 22.2--0--7-- დარეგისტრირდა მა----- მა-----ის საკუთრებად, 203.00კვ. მეტრი საკადასტრო კოდი 22.2--02.--- -სუ----- მა-----ის საკუთრებად, ხოლო 245.00კვ. მეტრი საკადასტრო კოდი 22.2--0--7-- -დარჩა ემ----- მა-----ის საკუთრებად. ზედდებაში არსებული 17 კვ მეტრი ნაკვეთი რეგისტრირებულია სუ----- მა-----ის საკუთრებად, საკადასტრო კოდით 22.2--02.---.

7.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია, ემ-----მა-----ეს ბე-----ნ ჯ-----თან მორიგების აქტით შეცვლი კონფიგურაციით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით არსებობდა თუ არა თუ არა სამართლებრივი საფუძველი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილის რეგისტრაციისთვის, რომლიც თავდაპირველად, 2012 წლიდან არ მოიცავდა ვა-----გ ბ-----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 17 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-2 მუხლის ო) პუნქტით განსაზღვრულია მართლზომიერი მფლობელი, როგორც დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ემ-----მა-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ მომხდარა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, რომელთა სწორი სამართლებრივი შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა ყოფილიყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული, შესაბამისი გადაწყვეტილება. შემდგომში უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე ემ-----მა-----ემ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამ ნაწილად დაყოფა და გადაფორმება ოჯახის წევრებზე. ემ-----მა-----ის მიერ 576 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სამი ნაწილიდან ორ ნაკვეთთან ს/კ 22.2--0--7-- და ს/კ 22.2--02.--- არის ვა-----გ ბ-----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული 300 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ზედდება, თუმცა ს/კ 22.2--0--7-- ნაკვეთზე 4 კვ. მეტრი ფართის უკანონოდ რეგისტრაცია ვერ დგინდება, ხოლო ს/კ 22.2--02.--- მიწის ნაკვეთიდან 17 კვ. მეტრი არის ვა-----გ ბ-----ძის საცხოვრებელი სახლის გვერდით სახლის უკანა ეზოში ჩამავალი გზის ნაწილი, წარმოადგენს ვა-----გ ბ-----ძის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის ნაწილს და მისი რეგისტრაცია სხვა პირზე არის უკანონო.

7.7 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის **60¹-ე** მუხლის

პირველი ნაწილით, განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის 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 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

7.8. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამხორციელებული რეგისტრაცია 17 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე, რომლის ამჟამინდელი საკადასტრო კოდია 22.2--02.---, განხორციელდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით, რითაც დაირღვა მოსარჩელე ვა-----გ ბ----ძის კანონიერი უფლება და ინტერესი, მისი საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში..

7.9. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის

არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღნიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სუ----- მა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 203 კვ მეტრი მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 22.2--02---, ვა-----გ ბ----ძის განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო მონაცემებით ზედდებაში არსებულ 17 კვ. მეტრი მიწის ფართის ნაწილში და დაევალოს .საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ვა-----გ ბ----ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილზე.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა გადახდეს, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გადაწყვეტა

1. ვა-----გ ბ----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სუ----- მა---
---ის სახელზე რეგისტრირებულ 203 კვ მეტრი მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო
კოდი 22.2--02.---, ვა-----გ ბ----ძის განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი
საკადასტრო მონაცემებით ზედდებაში არსებულ 17 კვ. მეტრი მიწის ფართის
ნაწილში.

1.2. დაევალოს .საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის
სარეგისტრაციო სამსახურს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული,
საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი
გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი ვა-----გ ბ----ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
შესახებ, მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილზე.

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის
სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის
ნაწილის 50 ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის
გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატაში (მის. ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) ხელვაჩაურის რაიონული
სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358)
მხარეთათვის დასაბუღებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის
ვადაში.

მოსამართლე
მგელაძე

ნუგზარ

