

საქმე № 140310019003150397, 140310019003163918

საქმე № 3/206-19, 3/ 213-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14 იანვარი, 2020 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი სოფიო ძიძიგური

მოსარჩელე: მ--- ს-----

წარმომადგენელი: კ--- კ-----

მოსარჩელე: დ----- ტ-----ი

წარმომადგენელი: ც--- მ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ი-----

მესამე პირები (სასკ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით): გ----- უ-----ე,
ნ--- ჯ-----ი-უ-----ე, ვ-----, მ-----, ლ--- და ნ--- კ-----ეები

მესამე პირი (სასკ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით): გორის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენლები: გ----- ბ----- და ნ--- ე-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. მ--- ს-----ს სასარჩელო მოთხოვნა

გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე 545 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მ--- ს-----ს (პირ. № 4-----), გ----- უ-----ის (პირ. № 5-----) და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის (პირ. № 3-----) თანასაკუთრებაში № 6--4--0--0--საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 23 ივლისის № 8-----14 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მ--- ს-----ს სარჩელის თანახმად, საჯარო რეესტრში მის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო სახლი და 700 მ² მიწის ფართი. მის მომიჯნავედ მცხოვრებმა დ----- ტ-----მა (პირ. № 0-----) განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა საერთო სარგებლობის (საუბნო) გზის ზუსტი კოორდინატების დადგენა, რის საფუძველზეც დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

სადავო ადგილზე ოფიციალურად, იურიდიულად საერთო სარგებლობის გზა არასოდეს გადიოდა და ეს „გზა“ წარმოიშვა ჯერ მ--- ს-----ს წინამორბედი მესაკუთრის, ხოლო შემდეგ თვით მ--- ს-----ს კეთილი ნების საფუძველზე - დ----- ტ-----ის მიერ ამ მონაკვეთის გზად გამოყენებაზე მესაკუთრეთა წინააღმდეგობის გაუწევლობის საფუძველზე.

დღეის მდგომარეობით კი, დ----- ტ-----მა მოისურვა სადავო მონაკვეთის გზად ოფიციალურად გამოყენება.

გარდა იმისა, რომ მოპასუხემ არასწორად დაადგინა, თითქოს, მ--- ს-----ს კუთვნილი მიწის დასავლეთ მხარეს არსებული მონაკვეთი წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის გზას, ამავე დროს შეუმცირა უკვე რეგისტრირებული მიწის ფართი აღმოსავლეთ მხარეს, რაც დ----- ტ-----თან მიმართებაში სადავო საერთოდ არ იყო.

1.2. დ----- ტ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

1.2.1. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე 545 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მ--- ს-----ს (პირ. № 4-----), გ----- უ-----ის (პირ. № 5-----) და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის (პირ. № 3-----) თანასაკუთრებაში № 6--4--0--0--

საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 23 ივლისის № 8-----14 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა საერთო სარგებლობის გზის აღმოსავლეთ საზღვრად ღობის მიჩნევის ნაწილში.

1.2.2. საჯარო რეესტრის დავალდებულება, შეიტანოს ცვლილება საჯარო რეესტრის საკადასტრო მონაცემებში და საერთო სარგებლობის გზის აღმოსავლეთ საზღვრად დაადგინოს მ--- ს-----ს (და სხვა პირთა) კუთვნილი შენობის კედლის გასწვრივ კონტური.

დ----- ტ-----ის სარჩელის თანახმად, მ--- ს-----ს, გ----- უ-----ისა და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის სახელზე განხორციელებული ახალი რეგისტრაციისას მათ საკუთრებაში მოექცა საერთო სარგებლობის გზის მცირე ნაწილი, რომლითაც სარგებლობდა დ----- ტ-----ი; მხარეებს შორის დავა წარმოიშვა მას შემდეგ, რაც მ--- ს-----მ სადავო მონაკვეთის შესასვლელთან დაამონტაჟა კარი და დ----- ტ-----მა კელარ მოახერხა სახლამდე ტრანსპორტით მისვლა. საჯარო რეესტრმა არასწორად მიიჩნია გზის აღმოსავლეთ საზღვრად ღობე, მას გზის კონტური უნდა გაეყოლებინა მ--- ს-----ს (და სხვა პირთა) კუთვნილი შენობის კედლის გასწვრივ. ამ რეგისტრაციის გამო დ----- ტ-----ს შეეზღუდა თავის საცხოვრებელ სახლამდე სატრანსპორტო საშუალებით მისვლის შესაძლებლობა.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მითითებით, მ--- ს-----ს, გ----- უ-----ისა და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის სახელზე სადავო რეგისტრაცია მოხდა კანონის სრული დაცვით; ადგილის დათვალიერებით, მოძიებული ინფორმაციით, დადგინდა, რომ სადავო ადგილზე ოდითგან არსებობდა საერთო სარგებლობის გზა.

მ--- ს-----ს საკუთრებამ აღმოსავლეთ მხარეს განიცადა კორექტირება იმის გამო, რომ მას ფაქტობრივად დაკავებული ჰქონდა სხვა პირის საკუთრება; მისი საკუთრების მიჯნა გადის სწორედ იმ საზღვრებში, როგორც ეს ახალი რეგისტრაციით დადგინდა. საჯარო რეესტრის მოქმედებები ძირითადად დაეყრდნო სადავო ადგილზე მდებარე უძრავი ქონებების მყარ მიჯნებს. დ----- ტ-----ის საკუთრებამდე მისასვლელი გზის კონტურების განსაზღვრაც სწორედ ამ მიჯნების გათვალისწინებით მოხდა.

მესამე პირის - გორის მუნიციპალიტეტის მერიის განმარტებით, სადავო ადგილზე არის საერთო სარგებლობის გზა და, შესაბამისად, როგორც მ--- ს-----ს, ასევე დ----- ტ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა.

მესამე პირები - გ----- უ-----ე და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ე მ--- ს-----ს სარჩელს სრულად დაეთანხმნენ, ხოლო დ----- ტ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნიეს.

მესამე პირებმა - ვ-----, მ-----, ლ--- და ნ--- ვ-----ებმა განმარტეს, რომ მ--- - ს----- და დ----- ტ-----ი მათი მომიჯნავე მეზობლები არიან, რომლებსაც მათთან სადავო არაფერი აქვთ, რადგან ვ-----ებმა დაიზუსტეს და თავის საკუთრებაში მოაქციეს მყარი სასაზღვრო მიჯნით გამოყოფილი მიწა, რაშიც საერთო სარგებლობის გზა არ შედის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ძ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ძ-----ის 1996-2007 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ----- ჯ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ე----- (მეუღლე, გარდაიცვალა 1998 წელს), ნ--- ჯ-----ი (ქალიშვილი) და გ----- უ-----ე (შვილიშვილი). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 80 მ² საცხოვრებელი სახლი და 1,25 ჰა მიწის ფართობი. სოფელ ძ-----ის მიწის განაწილების სიებში 1992-2003 წლების მდგომარეობით გ----- ჯ-----ის სახელზე ირიცხება 1,25 ჰა მიწის ფართობი (პირველი კატეგორია);

მტკიცებულება: გორის არქივის 2013 წლის 19 დეკემბრის № AA2013053558-03 საარქივო ცნობა (ტომი 2, ს. ფ. 100-102).

3.2.2. ტექაღრიცხვის მონაცემებით, 1990 წლის მდგომარეობით, გ----- ჯ-----ი ფლობდა გორის რაიონის სოფელ ძ-----ში მდებარე 135,60 მ² შენობა-ნაგებობას და 746,34 მ² მიწის ნაკვეთს; მისი საკუთრების საფუძველი საკომლო წიგნის ამონაწერია. ტექპასპორტი 1990 წლის 20 აპრილს გაიცა ამ ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით;

მტკიცებულება: ტექპასპორტი (ტომი 2, ს. ფ. 109-112).

3.2.3. ტექპასპორტის მიხედვით, გ----- ჯ-----ის საკუთრების დასავლეთ საზღვრის მიჯნა გადის მისი შენობა-ნაგებობიდან მოშორებით მთელ სიგრძეზე;

მტკიცებულება: ტექპასპორტი (ტომი 2, ს. ფ. 34).

3.2.4. 2014 წლის 21 იანვარს გ----- ჯ-----ის, ნ--- ჯ-----ი-უ-----ისა და გ----- უ-----ის სახელზე, როგორც კომლის საკუთრება, № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე 703 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და ზედ განთავსებული 135,60 მ² შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 21 იანვრის № 882014004610-07 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს. ფ. 119-122).

3.2.5. ამ რეგისტრაციისას უძრავი ქონების დასავლეთით მდებარე მიჯნა რეგისტრირებული იქნა უშუალოდ შენობის კედლის გასწვრივ;

მტკიცებულება: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტომი 2, ს. ფ. 122).

3.2.6. მითითებულ ქონებაში გ----- ჯ-----ი კუთვნილი წილი 2014 წლის 22 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ჯერ აღირიცხა ბ----- ჯ-----ის, ხოლო შემდეგ - 2016 წლის 17 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე - მ--- ს-----ს სახელზე;

მტკიცებულება: 2014 წლის 28 იანვრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს. ფ. 129), 2016 წლის 17 მაისის ჩუქების ხელშეკრულება (ტომი 2, ს. ფ. 127-128), რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 მაისის № 88201630--32-03 გადაწყვეტილება და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს. ფ. 131-132).

3.2.7. მ--- ს-----, ნ--- ჯ-----ი-უ-----ე და გ----- უ-----ე გახდნენ სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ----- ჯ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრეები;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს

მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 176).

3.2.8. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე, სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ--- კ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით (ე. წ. წითელი ფენა) დაზუსტებული რეგისტრაციით აღირიცხა გ--- კ-----ის სახელზე 2010 წლის 27 მაისს;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 მაისის № 8-----03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს. ფ. 201-204).

3.2.9. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ჯერ ვ----- ჯ-----ის, რ--- ჯ-----ისა და შ----- მ-----ის თანასაკუთრებაში 2016 წლის 3 აგვისტოს, ხოლო შემდეგ დ----- ტ-----ის სახელზე 2016 წლის 6 აგვისტოს საკუთრების უფლებით აღირიცხა № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით (ე. წ. წითელი ფენა) დაზუსტებული რეგისტრაციით გ--- კ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება;

მტკიცებულება: 2016 წლის 3 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 6 აგვისტოს № 8-----03 გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს. ფ. 211-216).

3.2.10. დ----- ტ-----ი გახდა სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრე;

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს. ფ. 14), საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 176).

3.2.11. დ----- ტ-----ის საკუთრებას სამხრეთიდან ესაზღვრება მ--- ს---ს, ნ--- ჯ-----ი-უ-----ისა და გ----- უ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 176).

3.2.12. სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა), № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ----- ჯ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი

ქონების დასავლეთით ფიქსირდება საერთო სარგებლობის გზა, რომელიც მიდის სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხულ უძრავ ქონებამდე. სხვა მისასვლელი გზა, სისტემური აღრიცხვის მონაცემებით, გ--- კ-----ეს არ უფიქსირდება;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 176).

3.2.13. სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა), № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ----- ჯ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების დასავლეთით დაფიქსირებულ საერთო სარგებლობის გზას დასავლეთიდან ასევე სისტემური რეგისტრაციით ესაზღვრება № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით ლ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 176).

3.2.14. ვ-----, ლ---, მ----- და ნ--- კ-----ების სახელზე 2012 წლის 6 აგვისტოს № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა) აღირიცხა სისტემური რეგისტრაციით № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით ლ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება;

მტკიცებულება: 2012 წლის 6 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს. ფ. 329-331).

3.2.15. დაზუსტებული რეგისტრაციით მათ საკუთრებაში მოექცა სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა), № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით ლ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების აღმოსავლეთით ფიქსირებული საერთო სარგებლობის გზა;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 176).

3.2.16. გორის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2018 წლის 26 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა 100,46 მ² მიწის ნაკვეთის, როგორც საერთო სარგებლობის გზის, მუნიციპალიტეტის სახელზე რეგისტრაცია, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მ--- ს-----ს სახელზე არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან ზედდების გამო;

მტკიცებულება: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 3 იანვრის № 9-----03 გადაწყვეტილება, 2019 წლის 19 თებერვლის სიტუაციური ნახაზი (ტომი 2, ს. ფ. 158-161).

3.2.17. შპს „დ-----ის“ 2019 წლის 1 აპრილის დასკვნით, გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში დ----- ტ----- ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთის (№ 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდი) სამხრეთიდან ემიჯნება შიდა საუბნო გზა. № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და შიდა საუბნო გზას შორის გადაფარვა ხდება 57,09 მ² ფართზე;

მტკიცებულება: შპს „დ-----ის“ 2019 წლის 1 აპრილის № 11/03/A001 დასკვნა (ტომი 2, ს. ფ. 150-153), 2019 წლის 19 თებერვლის სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 124).

3.2.18. დ----- ტ-----მა 2019 წლის 10 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა მ--- ს-----ს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლა, რაზეც სამსახურმა დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, დანიშნა მხარეთა მონაწილეობით ადგილზე დათვალიერება;

მტკიცებულება: განცხადება (ტომი 2, ს. ფ. 135), სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 11 ივნისის № 8-----03 გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს. ფ. 164).

3.2.19. საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ 2019 წლის 21 ივნისს შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რომლის თანახმადც დათვალიერებული იქნა მ--- ს-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, აიზომა ნაკვეთის საზღვრები ფაქტობრივი მდგომარეობისა და მესაკუთრის მითითებით, ასევე მოხდა სადავო მონაკვეთის აზომვა მოდავე მხარის მითითებით. ოქმს ხელი მოაწერა საჯარო რეესტრის სამსახურის წარმომადგენლებმა, დ----- ტ-----მა და მ--- ს-----მ;

მტკიცებულება: 2019 წლის 21 ივნისის ადგილზე დათვალიერების № 3 ოქმი (ტომი 2, ს. ფ. 98-99).

3.2.20. ადგილზე დათვალიერებით მიღებული შედეგის შესაბამისად საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ შედგა სიტუაციური გეგმა;

მტკიცებულება: სიტუაციური გეგმა (ტომი 1, ს. ფ. 175).

3.2.21. ადგილზე დათვალიერების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 23 ივლისის № 8-----14 გადაწყვეტილებით მ--- ს-----ს № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებში შევიდა ცვლილება იმდაგვარად, რომ დასავლეთ საზღვარი შევიწროვდა და გადმოიწია მ--- ს-----ს საკუთრების შიგნით (აღმოსავლეთით) და ჩრდილოეთ მხარეს ამ საზღვარმა გაიარა მისი შენობა-ნაგებობის დასავლეთით მდებარე კედლიდან მცირედით მოშორებით, ხოლო აღმოსავლეთ მხარეს ასევე შევიწროვდა მისი საკუთრება, საზღვარმა გადაიწია მ--- ს-----ს საკუთრების შიგნით - დასავლეთით;

მტკიცებულება: სიტუაციური გეგმა და საჯარო რეესტრის 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს. ფ. 175-176).

3.2.22. დ----- ტ-----ი სადავოდ ხდის მ--- ს-----ს საკუთრების დასავლეთ საზღვრის სისწორეს - ჩრდილოეთ მხარეს მ--- ს-----ს შენობა-ნაგებობის დასავლეთით მდებარე კედლიდან მცირედით მოშორების ნაწილში და ითხოვს ამ საზღვრის უშუალოდ შენობა-ნაგებობის კედელთან გავლებას.

მ--- ს----- სადავოდ ხდის დასავლეთ მხარეს საზღვრის შევიწროვებას და მის საკუთრებაში ადრე რეგისტრირებული მიწის გარკვეული ფართის საერთო სარგებლობის გზად მიჩნევას, ასევე სადავო ხდის აღმოსავლეთ მხარეს მისი საკუთრების შევიწროვებას და საკუთრებაში არსებული ფართის შემცირებას;

მტკიცებულება: მხარეთა ახსნა-განმარტება, სარჩელები (ტომი 1, ს. ფ. 1-10, ტომი 2, ს. ფ. 1-13).

3.2.23. დ----- ტ-----მა დაიზუსტა თავის სახელზე № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემები 2019 წლის 29 ივლისს;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 ივლისის № 882019599465-03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ტომი 2, ს. ფ. 224-227).

3.2.24. ვ-----, ლ---, მ----- და ნ--- კ-----ებმა ასევე დაიზუსტეს თავის სახელზე № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემები 2010 წლის 10 იანვარს;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 10 იანვრის № 8-----05 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს. ფ. 325-328).

3.2.25. მ--- ს-----ს, დ---- ტ-----ისა და კ-----ების სახელზე დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებული მონაცემები ასახულია საჯარო რეესტრის 2020 წლის 13 იანვრის საკადასტრო რუკაზე;

მტკიცებულება: 2020 წლის 13 იანვრის № 7751 მიმართვაზე დანთარდული საკადასტრო რუკა (ტომი 1, ს. ფ. 318-319).

3.2.26. გ----- კ-----ის, გ--- ჯ-----ის, ბ----- კ-----ის, ა----- კ-----ის სახელით შესრულებული, 2019 წლის 4 ნოემბრით დათარიღებული აქტის თანახმად, აქტი შესრულებულია ძ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენლის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ. აქტის მიხედვით, სოფელ ძ-----ში დ---- ტ-----ის სახლთან მისასვლელი გზა არის საერთო სარგებლობის;

მტკიცებულება: აქტი (ტომი 1, ს. ფ. 225).

3.2.27. მოწმის სახით დაკითხულ თ----- ჯ-----ის ჩვენებით, იგი 1990-იან წლებამდე მუშაობდა მიწათმომწყობად. მას გ----- ჯ-----ისაგან სმენია და უშუალოდაც უნახავს, რომ გ--- კ-----ის ნაკვეთამდე მიდიოდა მხოლოდ საცალოფხო ბილიკი. ამ ნაკვეთამდე სატრანსპორტო გზა მიდიოდა აღმოსავლეთიდან (სოფლის ამბულატორიის მხრიდან). გ--- კ-----ემ გ----- ჯ-----ს სთხოვა, სახლის ასაშენებლად მიეცა გზა და ამ დროიდან იყენებდა გ--- კ-----ე სადავო მონაკვეთს გზად. სოფლის ამბულატორიის მხრიდან იყო მოუწესრიგებელი გზა და გ--- კ-----ის ნაკვეთამდე შორიდან მოსასვლელი. ამ გზაზე სოფლის მაცხოვრებელმა გ--- ჯ-----მა გადაიტანა ვენახი.

მტკიცებულება: მოწმის ჩვენება (სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ მ--- ს-----სა და დ---- ტ-----ის

სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამდენადაც დადგენილია, რომ სადავო რეგისტრაციისას სრულყოფილად არ მომხდარა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა-დადგენა - კონკრეტულად რა კოორდინატებში არსებობს მოსარჩელეთა საკუთრებებთან გამავალი საერთო სარგებლობის გზა, რა ფარგლებშია მ--- ს-----ს (და სხვა თანამესაკუთრეთა) საკუთრება მოქცეული, და შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, გამოიკვლიოს ეს საკითხები და ამის შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება სადავო რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი, „ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების განსაზღვრის წესი“, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები;

რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ მ--- ს-----ს, გ----- უ-----ესა და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ეს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - საკომლო წიგნის ჩანაწერებისა და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ--- ---ში მდებარე, № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 135,60 მ² შენობა-ნაგებობაზე.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებული) საკუთრების უფლება აქვთ საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოს მოქალაქის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კონსოლიდაციის შედეგად შიდასამეურნეო გზები (გარდა ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებისა) გადადის კონსოლიდირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

„ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების განსაზღვრის წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 10 ოქტომბრის № 220-ე დადგენილებით) 1-ლი მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“, „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტების მიხედვით, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებად ითვლება თვითმმართველი ქალაქისა და მუნიციპალიტეტის დასახლებულ პუნქტებში არსებული საავტომობილო გზები, დასახლებული პუნქტების საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებთან დამაკავშირებელი გზები, მუნიციპალიტეტის დასახლებული პუნქტების ერთმანეთთან დამაკავშირებელი გზები.

მოცემულ შემთხვევაში, დ----- ტ-----ის სარჩელთან მიმართებაში სადავოა, მ--- ს-----ს, გ----- უ-----ისა და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მოექცა თუ არა მათ საკუთრებაში საერთო სარგებლობის გზა და იზღუდება თუ არა ამ რეგისტრაციით დ----- ტ-----ის კანონიერი უფლებები.

თავის მხრივ, მ--- ს-----ს მითითებით, სადავო ადგილზე საერთო სარგებლობის გზა საერთოდ არ არსებობს - დ----- ტ-----ი მ--- ს-----ს კუთვნილი ფართით სარგებლობდა მისივე კეთილი ნების საფუძველზე; შესაბამისად, მ--- ს-----ს სარჩელი სადავო აქტის

ბათილად ცნობის მოთხოვნის შესახებ ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ამ აქტით საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ მოხდა საერთო სარგებლობის გზის განსაზღვრა მ--- ს-----ს საკუთრების ხარჯზე.

აქედან გამომდინარე, როგორც მ--- ს-----ს, ასევე დ---- ტ-----ის სარჩელებთან დაკავშირებით, პირველ რიგში, უნდა გაირკვეს სადავო ადგილზე არსებობს თუ არა საერთო სარგებლობის გზა, ხოლო ამ საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში, უნდა დადგინდეს, მისი ადგილმდებარეობა (სად გადის ეს გზა), კონკრეტული კონფიგურაცია და კოორდინატები.

ამ საკითხის გადაწყვეტა უნდა დაეფუძნოს იმ სახის მტკიცებულებებს, რომლებსაც გააჩნიათ უტყუარობის, და შესაბამისად, სანდოობის მაღალი ხარისხი.

როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრში, სადავო ადგილთან მიმართებაში, დაცულია გ----- ჯ-----ის, გ--- კ-----ისა და ლ--- კ-----ის სისტემური რეგისტრაციები.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის № 327-ე ბრძანებულების (ძალადაკარგულია საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის № 4741 კანონით) მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მითითებულ პირთა სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაცია წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ანუ რეგისტრირებულ მონაცემს.

მართალია, საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებულ სიტუაციურ გეგმაზე (ტომი 1, ს. ფ. 176) მითითებულია, რომ ე. წ. ყვითელი ფენა წარმოადგენს სისტემური აღწერის დაუზუსტებელ, დაურეგისტრირებელ გრაფიკულ მონაცემებს, მაგრამ ამავე გეგმით ირკვევა, რომ ყვითელი ფენით აღნიშნულ საკუთრებებს მინიჭებული აქვს შესაბამისი საკადასტრო კოდები, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ

2003 წელს გაცემულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები (ტომი 2, ს. ფ. 201-202), რაც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ეს მონაცემები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში).

როგორც აღინიშნა, სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა), № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ----- ჯ-----ის, № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით გ--- კ-----ის, ხოლო № 6--0--0--2-- საკადასტრო კოდით ლ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხულია გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე უძრავი ქონებები.

გ----- ჯ-----ისა და ლ--- კ-----ის საკუთრებებს შორის ფიქსირდება საერთო სარგებლობის გზა, რომელიც მიდის გ--- კ-----ის სახელზე აღრიცხულ უძრავ ქონებამდე. სხვა მისასვლელი გზა, სისტემური აღრიცხვის მონაცემებით, გ--- კ-----ეს არ უფიქსირდება.

ამდენად, სისტემური აღრიცხვის რეგისტრირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ადგილზე არსებობს რეგისტრირებული საერთო სარგებლობის გზა.

გ----- ჯ-----ის სახელზე გაცემული ტექპასპორტის მიხედვითაც, მის საკუთრებას დასავლეთიდან ემიჯნება გზა.

სხვა დოკუმენტაცია, საკადასტრო გეგმები და მონაცემები, რაც კიდევ უფრო ნათელ, სრულყოფილ და მეტ წარმოდგენას შექმნიდა, კონკრეტულად სადავო ადგილზე ადრე წლებში გადიოდა თუ არა საერთო სარგებლობის საავტომობილო გზა, მოძიებული ვერ იქნა.

აღსანიშნავია, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულია მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები.

გორის მუნიციპალიტეტის მერია ასევე აცხადებს თავის უფლებებს სადავო მონაკვეთზე და მიუთითებს, რომ მხარეთა საკუთრებებს შორის არსებობს საერთო სარგებლობის გზა და მისი რომელიმე მხარისათვის მიკუთვნება დაუშვებელია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რა, რომ სადავო ადგილზე არსებობს რეგისტრირებული საერთო სარგებლობის გზა,

შესაბამისად, მ--- ს-----ს სარჩელი სადავო აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ამ ნაწილში (რომ მოპასუხემ არასწორად დაადგინა, თითქოს, მ--- ს-----ს კუთვნილი (ადრე გ----- ჯ-----ის საკუთრებაში მყოფი) მიწის დასავლეთ მხარეს არსებული მონაკვეთი წარმოადგენდა საერთო სარგებლობის გზას) უსაფუძვლოა.

ამჯერად უნდა დადგინდეს, საერთო სარგებლობის გზის ზუსტი ადგილმდებარეობა (სად გადის ეს გზა), კონკრეტული კონფიგურაცია და კოორდინატები დღევანდელი მდგომარეობით.

გ----- ჯ-----ის ქონების დღევანდელ მესაკუთრებს წარმოადგენენ მ--- ს-----, გ----- უ-----ე და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ე, გ--- კ-----ის ქონების მესაკუთრეს - დ----- ტ-----ი, ხოლო ლ--- კ-----ის ქონების მესაკუთრებს - ვ-----, ლ---, მ----- და ნ--- კ-----ები.

დღევანდელ მესაკუთრებზე მითითებული უძრავი ქონებები აღრიცხულია დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა).

საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური გეგმის მიხედვით (ტომი 1, ს. ფ. 176), სისტემური და დაზუსტებული რეგისტრაციების კონფიგურაცია, ადგილმდებარეობა და კოორდინატები არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისაგან.

სამივე საკუთრებაში არსებობს შენობა-ნაგებობა, რაც მყარი წერტილების მიხედვით აზომვის საშუალებას იძლევა, თუმცა დ----- ტ-----მა მის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანისათვის საჯარო რეესტრში წარადგინა მის სახელზე ადრე რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციისაგან გასხვავებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (იხ. საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციური გეგმა, ტომი 1, ს. ფ. 176).

ასევე სიტუაციური გეგმით (ტომი 1, ს. ფ. 175) ირკვევა, რომ მ--- ს-----ს შენობა-ნაგებობა ფაქტობრივად სხვა ადგილზე და სხვა კონფიგურაციითაა, ხოლო მ--- ს-----მ სარეგისტრაციოდ წარადგინა შენობის განსხვავებული საკადასტრო აზომვითი მონაცემები.

საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს მომზადებული სიტუაციურ გეგმის მიხედვით (ტომი 1, ს. ფ. 176), დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა) ვ-----, ლ---, მ----- და ნ--- კ-----ების საკუთრებაში მოექცა სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) მხარეთა შორის ფიქსირებული საერთო სარგებლობის გზის დიდი ნაწილი, ხოლო დ----- ტ-----ის საკუთრებაში მოექცა ამ გზის

ძალზე მცირე ნაწილი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სისტემური და დაზუსტებული რეგისტრაციების კონფიგურაცია, ადგილმდებარეობა და კოორდინატები არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისაგან, სასამართლოს ხელთ არსებული მასალებისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, შეუძლებელია დღევანდელი მდგომარეობით საერთო სარგებლობის გზის ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონკრეტული კონფიგურაციისა და კოორდინატების დადგენა-განსაზღვრა.

გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგინდა მ--- ს-----ს საკუთრებისა და საერთო სარგებლობის გზის საზღვრები 2019 წლის 21 ივნისს ჩატარებულ ადგილზე დათვალიერების შედეგებზე დაყრდნობით, თუმცა არც ადგილზე დათვალიერების ოქმსა და არც სადავო აქტშია აღნიშნული, რა გარემოებები და კრიტერიუმები დაედო საფუძვლად მ--- ს-----ს საკუთრებისა და საერთო სარგებლობის გზის კონტურების ამგვარი ფორმით განსაზღვრას.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ გ----- ჯ-----ზე ტექალრიცხვის მონაცემები არსებობდა და 1990 წლის 20 აპრილს ტექპასპორტი გაიცა ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით. ტექპასპორტის მიხედვით, გ----- ჯ-----ის საკუთრების დასავლეთ საზღვრის მიჯნა გადის მისი შენობა-ნაგებობიდან მოშორებით მთელ სიგრძეზე.

2014 წლის 21 იანვარს გ----- ჯ-----ის, ნ--- ჯ-----ი-უ-----ისა და გ----- უ-----ის, როგორც ერთი კომლის ქონების რეგისტრაციისას კი უძრავი ნივთის დასავლეთით მდებარე მიჯნა რეგისტრირებული იქნა უშუალოდ შენობის კედლის გასწვრივ თვით გ----- ჯ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის განმარტებით, მ--- ს-----ს საკუთრების საზღვარი დასავლეთ მხარეს გაკლებული იქნა წარმოსახვითი ხაზით - სამხრეთით მდებარე მყარი მიჯნის (ლობის) ჩრდილოეთით მიმართულების გასწვრივ, რამაც გამოიწვია მისი შენობის ჩრდილოეთით ამ საზღვრის შენობის კედლიდან დასავლეთით გაკლება.

სიტუაციური გეგმის მიხედვით, ფიქსირებული ღობე გადის მ--- ს-----ს საკუთრების შუა ნაწილამდე (ტომი 1, ს. ფ. 175).

საყურადღებოა, რომ სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებით (ე. წ.

ყვითელი ფენა), გ----- ჯ-----ისა და გ--- კ-----ის საკუთრებების დასავლეთ საზღვარი ერთ სწორ ხაზზე მდებარეობს, ხოლო საერთო სარგებლობის გზა გადის მხოლოდ გ----- ჯ-----ისა და ლ--- კ-----ის საკუთრებების მომიჯნავედ (ტომი 1, ს. ფ. 176);

დაზუსტებული რეგისტრაციით კი (ე. წ. წითელი ფენა), დ----- ტ-----ის (გ--- კ-----ის ყოფილი) საკუთრება სცდება მ--- ს-----ს (გ----- ჯ-----ის ყოფილ) საკუთრებას და საერთო სარგებლობის გზად მონიშნული ნაკვეთი ჩრდილოეთით ესაზღვრება დ----- ტ-----ის (გ--- კ-----ის ყოფილ) საკუთრებას (ტომი 1, ს. ფ. 176, ს. ფ. 318-319).

ასევე განსხვავდება ტექნიურში აღრიცხული მონაცემები მ--- ს-----ს მიერ ცვლილების რეგისტრაციისათვის წარდგენილი მონაცემებისაგან (ტომი 1, ს. ფ. 226).

ამდენად, როგორც აღინიშნა, წარმოდგენილი მასალებისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, შეუძლებელია დღევანდელი მდგომარეობით საერთო სარგებლობის გზის ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონკრეტული კონფიგურაციისა და კოორდინატების დადგენა-განსაზღვრა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დ----- ტ-----ის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თვით ადმინისტრაციულ ორგანოში არ აღმოჩნდა დაცული უტყუარი სახის მტკიცებულება საერთო სარგებლობის გზის ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონკრეტული კონფიგურაციისა და კოორდინატების შესახებ, მტკიცების ტვირთის მხოლოდ მოსარჩელეზე გადატანა უმართებულოა, მით უფრო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ საქმეზე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ საერთო სარგებლობის გზა სწორედ მის მიერ განსაზღვრულ კოორდინატებში მდებარეობს, საქმის მასალებით უტყუარად დადასტურებული არაა, და წარმოადგენს მხოლოდ მხარის შეფასებას.

სასამართლოს ამ გზის ზუსტი კოორდინატების დადგენა მნიშვნელოვნად მიაჩნია იქიდან გამომდინარე, რომ დ---- ტ-----ი სადავო ხდის მ--- ს-----ს შენობის დასავლეთ კედელის ჩრდილოეთ წერტილიდან საერთო სარგებლობის გზის დაახლოებით 1,5 მეტრით შევიწროვებას.

ამდენად, დ---- ტ-----ის სარჩელი, საერთო სარგებლობის გზის კოორდინატების განსაზღვრის დაუსაბუთებლად მიჩნევის თვალსაზრისით, საფუძვლიანია.

მ--- ს----- სადავოდ ხდის მისი საკუთრების აღმოსავლეთით მდებარე საკუთრების შემცირების კანონიერებასაც.

როგორც აღინიშნა, 2014 წლის 21 იანვარს გ----- ჯ-----ის, ნ--- ჯ----- ----ი-უ-----ისა და გ----- უ-----ის სახელზე, როგორც კომლის საკუთრება, № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე 703 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და ზედ განთავსებული 135,60 მ² შენობა-ნაგებობა (სიტუაციურ ნახაზზე წითელი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა, ტომი 1, ს. ფ. 176).

მითითებულ ქონებაში გ----- ჯ-----ი კუთვნილი წილი ჯერ აღირიცხა ბ----- ჯ-----ის, ხოლო შემდეგ, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე - მ--- ს-----ს სახელზე.

საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით, მ--- ს-----ს საკუთრების

აღმოსავლეთი საზღვარი დადგინდა საველე წერტილების აღების საფუძველზე (სიტუაციურ გაგმაზე ყვითელი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა, ტომი 1, ს. ფ. 175) და ამ საველე წერტილებს შორის გაივლო წარმოსახვითი ხაზი, რაც ჩაითვალა მ--- ს-----ს არაფიქსირებულ საზღვრად (სიტუაციურ გაგმაზე ლურჯი ფერის წყვეტილი გრაფიკული აღნიშვნა, ტომი 1, ს. ფ. 175).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ასევე დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება მ--- ს-----ს საკუთრების აღმოსავლეთით მდებარე საკუთრების შემცირებასთან დაკავშირებით, რადგან რაიმე მყარ და არგუმენტირებულ დასაბუთებას, რის საფუძველზე გადაწყდა ამგვარად ცვლილების რეგისტრაცია, ეს გადაწყვეტილება არ შეიცავს.

ამავე დროს, გაუგებარია, ვისი კანონით გათვალისწინებული ინტერესები იქნა დაცული საჯარო რეესტრის მიერ მ--- ს-----ს საკუთრების შემცირებით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამ გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე ჯერ მ--- ს-----ს (და მის თანამესაკუთრეთა), შემდეგ სხვა პირის (პირთა) უფლების არსებობა და ფარგლები, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის, ასევე მის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდეზი, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე მ--- ს-----ს რაიმე უფლების არარსებობის დადგენის, ანუ საჭიროების შემთხვევაში მოეხდინა ცვლილების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

საყურადღებოა, რომ გ----- ჯ-----ს სისტემური რეგისტრაციით ერიცხება იმაზე დიდი ტერიტორია, ვიდრე მან 2014 წელს დაზუსტებული რეგისტრაციით აღრიცხა.

ამდენად, ორივე სარჩელთან დაკავშირებით, სასამართლოს მიაჩნია,

რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, კერძოდ: ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სწორად დადგინდა, რომ სადავო ადგილზე ნამდვილად გადის საერთო სარგებლობის გზა, თუმცა გარკვევით და ნათლად არ დადგენილა ამ გზის ზუსტი ადგილმდებარეობა, კოორდინატები და საზღვრები.

ასევე, დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება მ--- ს---- ---ს საკუთრების აღმოსავლეთით მდებარე საკუთრების შემცირებასთან დაკავშირებით, რადგან რაიმე მყარ და არგუმენტირებულ დასაბუთებას, რის საფუძველზე გადაწყდა ამგვარად ცვლილების რეგისტრაცია, ეს გადაწყვეტილება არ შეიცავს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა როგორც მ--- ს-----ს, ასევე დ-----ტ-----თან მიმართებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამავე დროს, სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლებლად მიაჩნია, დავის არსებითად და საბოლოოდ გადაწყვეტა, და საქმის სხვა დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა-შეჯერების გარეშე, საერთო სარგებლობის გზის ზუსტი ადგილმდებარეობისა და საზღვრების დადგენა, ასევე მ--- ს-----ს საკუთრების შემცირების საფუძვლიანობის შემოწმება.

ამ გარემოებების დადგენა უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის სამსახურს.

სასამართლო აღნიშნული დავალების ფარგლებს განსაზღვრავს სასამართლოში აღძრული სარჩელების მოცულობისა და ფარგლების გათვალისწინებით; ამავე დროს, საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი და ვალდებულია, იმოქმედოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

7. საპროცესო ხარჯები

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

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

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს 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.

საქმეს თან ერთვის დ----- ტ-----ისა და მ--- ს-----ს მიერ სასამართლო ხარჯების გაღების დოკუმენტაცია; დ----- ტ-----ი შუამდგომლობს, ხოლო მ--- ს----- არ შუამდგომლობს ხარჯების ანაზღაურების შესახებ; შესაბამისად, მოპასუხეზე ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრება მ--- ს-----ს სასარგებლოდ ვერ მოხდება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

იმის გამო, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, მოპასუხეს სრულად უნდა გადახდეს საპროცესო ხარჯი - სახელმწიფო ბაჟი დ----- ტ-----ის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ--- ს-----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე 545 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მ--- ს-----ს, გ----- უ-----ისა და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის თანასაკუთრებაში № 6-4-0-0-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული

ოფისის 2019 წლის 23 ივლისის № 8-----14 გადაწყვეტილება;

1.2. დ----- ტ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.2.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ძ-----ში მდებარე 545 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მ--- ს-----ს, გ----- უ-----ისა და ნ--- ჯ-----ი-უ-----ის თანასაკუთრებაში № 6--4--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 23 ივლისის № 8-----14 გადაწყვეტილება საერთო სარგებლობის გზის აღმოსავლეთ საზღვრად ღობის მიჩნევის ნაწილში.

1.2.2. დ----- ტ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის დავალდებულების შესახებ, შეიტანოს ცვლილება საჯარო რეესტრის საკადასტრო მონაცემებში და საერთო სარგებლობის გზის აღმოსავლეთ საზღვრად დაადგინოს მ--- ს-----ს (და სხვა პირთა) კუთვნილი შენობის კედლის გასწვრივ კონტური, ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს, ვ-----, მ-----, ლ--- და ნ--- კ-----ების, მ--- ს-----სა და დ----- ტ-----ის საკუთრებებს შორის მოქცეული საერთო სარგებლობის გზის ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები, ასევე მ--- ს-----ს საკუთრების ფარგლები და საზღვრები, გამოიკვლიოს მხარეთა, აგრეთვე მათ მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთების სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონებების კონფიგურაცია, საერთო სარგებლობის გზისა და კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება საერთო სარგებლობის ზუსტი ადგილმდებარეობისა და კოორდინატების, აგრეთვე მ--- ს-----ს საკუთრების ფარგლების შესახებ.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისს სასამართლო ხარჯების ანგარიშში დ----- ტ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს 100 (ასი) ლარი.

4. დ----- ტ-----ის მიერ 2019 წლის 7 აგვისტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადასახადო დავალება № 1, რეფერენსი 2804858251) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5. მ--- ს-----ს მიერ სწრაფი გადახდის აპარატის საშუალებით 2019 წლის 15 აგვისტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

6. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი