

საქმე № 140310119003315798

საქმე № 3/295-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: ც----- ბ-----ე

წარმომადგენელი: ე----- პ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის
რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ი-----

მესამე პირები (სასკ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით): თ----- და ნ--- ბ-
-----ეები

წარმომადგენელი: მ----- გ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 702 მ²
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თ----- ბ-----ის
(პირ. № 0-----) საკუთრებაში № 6--4--0--2-- საკადასტრო კოდით

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 11 ივნისის № 8-----
-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, ც----- ბ-----ესა (პირ. № 5-----) და თ----- ბ-----
ეს (პირ. № 0-----) ერთმანეთის მომიჯნავედ გააჩნიათ სისტემური
რეგისტრაციით აღრიცხული უძრავი ქონებები გორის
მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში. თ----- ბ-----ემ თავისი
საკუთრების დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია მოახდინა
იმდაგვარად, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით საკუთრებაში
მოიქცია ც----- ბ-----ის კუთვნილი ტერიტორიის ნაწილიც; შემდგომ კი
სამოქალაქო სარჩელი აძლრა სასამართლოში უკანონო ხელშეშლის
აღკვეთის, ჩაბეტონებული რკინის ბოძებისა და ლითონის ღობის
მოშლის მოთხოვნით.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის
რეგიონული ოფისისა და მესამე პირის - თ----- ბ-----ის მითითებით,
თ----- ბ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია სრულ
შესაბამისობაში კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.
ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის
რაიმე საფუძველი. თ----- ბ-----ის მამკვიდრებელზე სისტემური
რეგისტრაციით სადავო ადგილზე აღრიცხულია უძრავი ქონება და
დაზუსტებული რეგისტრაცია ამ გარემოების გათვალისწინებითაც
მოხდა. ეს ქონება წლების განმავლობაში წარმოადგენდა თ----- ბ-----
ის მამა-პაპურ ქონებას და ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც
სწორედ იმ კონფიგურაციით შედგა, რაც ოდითგან მათ
მფლობელობაში შედიოდა. ც----- ბ-----ის შვილმა მოშალა მათი
გამყოფი ხის ღობე და გაავლო ახალი კაპიტალური მიჯნა, რითაც
საზღვარი გადასწია თ----- ბ-----ის საკუთრებაში; ამით ხელი ეშლება
თ----- ბ-----ეს კუთვნილი დამხმარე ნაგებობამდე მისვლასა და
სარგებლობაში.

მესამე პირი ნ--- ბ-----ე (ც----- ბ-----ის კომლის წევრი) სასამართლო
სხდომაზე არ გამოცხადდა და არც შესაგებელი წარმოუდგენია;
შესაბამისად, მისი პოზიცია ამ სარჩელთან მიმართებაში
სასამართლოსათვის უცნობია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმეზე უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. შ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ქ-----ის 1996-2007 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ა----- ბ-----ე. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1965 წელს აგებული 80 მ² საცხოვრებელი სახლი. მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება. სოფელ ქ-----ის მიწის განაწილების სიებში 1995-2003 წლების მდგომარეობით ა----- – ბ-----ეს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1,25 ჰა მიწის ფართობი (კატეგორია არ ფიქსირდება);

მტკიცებულება: გორის არქივის 2013 წლის 29 იანვრის № AA2013001226-03 საარქივო ცნობა (ს. ფ. 107).

3.2.2. ა----- ბ-----ის სახელზე 2003 წლის 10 ოქტომბერს, № 6--0--0--4-- საკადასტრო კოდით სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) აღირიცხა გორის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 698 მ² მიწის ნაკვეთი;

მტკიცებულება: მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ს. ფ. 102-103).

3.2.3. სისტემური რეგისტრაციის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ა----- ბ-----ის საკუთრების აღმოსავლეთ საზღვართან ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ს. ფ. 102).

3.2.4. ა----- ბ-----ე გარდაიცვალა 2008 წლის 2 აპრილს და მისი სამკვიდრო მიიღო თ----- ბ-----ემ;

მტკიცებულება: 2016 წლის 2 აგვისტოს № 1----- სამკვიდრო მოწმობა (ს. ფ. 108-111).

3.2.5. 2018 წლის 11 ივნისს თ----- ბ-----ის სახელზე, № 6--4--0--2-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მისი მამკვიდრებლის - ა----- – ბ-----ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციით აღრიცხული 702 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ზედ განთავსებული საცხოვრებელი საერთო ფართობით 188,1 მ² შენობა-

ნაგებობა და დამხმარე შენობა;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 11 ივნისის № 8-----03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 112-114).

3.2.6. ამ რეგისტრაციისას თ----- ბ-----ის საკუთრების აღმოსავლეთ საზღვართან კვლავ ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა;

მტკიცებულება: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს. ფ. 115).

3.2.7. დაზუსტებული რეგისტრაციისას თ----- ბ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა ა----- ბ-----ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციით აღრიცხული მონაცემებისგან განსხვავებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 20 დეკემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ს. ფ. 138).

3.2.8. შ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ქ-----ის 1997-2007 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია გ--- (გ-----) ბ-----ე. კომლის წევრები არიან: ც----- (მეუღლე), ე----- (შვილი, ცალკე კომლი 1998 წლიდან), ნ--- (შვილი), შ----- (შვილი, ცალკე კომლი 1997 წლიდან). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1956 წელს აგებული 40 მ² საცხოვრებელი სახლი. მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება. სოფელ ქ-----ის მიწის განაწილების სიებში 1995-2003 წლების მდგომარეობით გ--- (გ-----) ბ-----ის სახელზე ირიცხება 1,25 ჰა მიწის ფართობი (კატეგორია არ ფიქსირდება);

მტკიცებულება: გორის არქივის 2019 წლის 18 ნოემბრის № 27/130155 მიმართვა (ს. ფ. 127), გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 6 თებერვლის № 140210220003437884 (საქმე № 2/85-20) გადაწყვეტილება (ს. ფ. 194-195).

3.2.9. გ----- ბ-----ის სახელზე 2003 წლის 10 ოქტომბერს, № 6--0--0--4-- საკადასტრო კოდით სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა) აღირიცხა გორის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 956 მ² მიწის ნაკვეთი;

მტკიცებულება: მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ს. ფ. 22-23).

3.2.10. ც----- ბ-----ის მეუღლე გ--- ბ-----ე გარდაიცვალა 2011 წლის 4 ივლისს;

მტკიცებულება: ქორწინების მოწმობა, გარდაცვალების მოწმობა (ს. ფ. 196).

3.2.11. გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 6 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრცხვო ბარათში (სარეგისტრაციო № 6--0--0--4--), მესაკუთრის განყოფილებაში მითითებული ჩანაწერი გ----- შ-----ს ძე ბ-----ე ეკუთვნის აწ გარდაცვლილ გ--- ბ-----ეს (პირ. № 5-----);

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 6 თებერვლის № 140210220003437884 (საქმე № 2/85-20) გადაწყვეტილება (ს. ფ. 194-195).

3.2.12. სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებით (ე. წ. ყვითელი ფენა), ა----- და გ----- (გ---) ბ-----ეები წარმოადგენენ უძრავი ქონებების ერთმანეთის მომიჯნავე მესაკუთრეებს;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 20 დეკემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ს. ფ. 138), მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები (ს. ფ. 22-24).

3.2.13. თ----- ბ-----ის სახელზე № 6--4--0--2-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული რეგისტრაციისას (ე. წ. წითელი ფენა) მის საკუთრებაში მოექცა სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა), № 6--0--0--4-- საკადასტრო კოდით გ----- ბ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების დასავლეთით მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის 2019 წლის 20 დეკემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზი (ს. ფ. 138).

3.2.14. ც----- ბ-----ემ 2019 წლის 13 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა სისტემური რეგისტრაციით მისი კომლის სახელზე რიცხული ქონების თავის სახელზე რეგისტრაცია, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა თ----- ბ-----ის სახელზე არსებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან ზედდების გამო.

მტკიცებულება: სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული

ოფისის 2019 წლის 21 ნოემბრის № 8-----06, 2019 წლის 16 დეკემბრის № 8-----08 და 2019 წლის 19 დეკემბრის № 8-----10 გადაწყვეტილებები (ს. ფ. 133, 136-137).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამდენადაც დადგენილია, რომ სადავო რეგისტრაციისას სრულყოფილად არ მომხდარა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა-დადგენა - რა ფარგლებშია თ----- ბ-----ის საკუთრება მოქცეული და რა კონფიგურაციით; 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.

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 თ----- და ც----- ბ-----ებს უფლების დამდგენი დოკუმენტის - საკომლო წიგნის ჩანაწერისა და სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში, ერთმანეთის მომიჯნავედ მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებზე.

„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.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა, თ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მოექცა თუ არა მის საკუთრებაში ც----- ბ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და იზღუდება თუ არა ამ რეგისტრაციით მისი კანონიერი უფლებები.

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

როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრში, სადავო ადგილთან მიმართებაში, დაცულია ა----- და გ----- (გ---) ბ-----ების 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 ჩანაწერს, ანუ რეგისტრირებულ მონაცემს.

სხვა დოკუმენტაცია, საკადასტრო გეგმები და მონაცემები, რაც კიდევ უფრო ნათელ, სრულყოფილ და მეტ წარმოდგენას შექმნიდა, თუ სად გადის მოდავე მხარეთა შორის საზღვარი (მიჯნა), მოძიებული ვერ იქნა.

ა----- ბ-----ის საკუთრება დღევანდელ მესაკუთრეზე - თ----- ბ----- ეზე აღრიცხულია დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა).

საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 20 დეკემბერს მომზადებული სიტუაციური გეგმის მიხედვით (ს. ფ. 138), ა----- ბ-----ის სისტემური (ე. წ. ყვითელი ფენა) და თ----- ბ-----ის დაზუსტებული (ე. წ. წითელი ფენა) რეგისტრაციების კონფიგურაცია, ადგილმდებარეობა და კოორდინატები არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისაგან.

თ----- ბ-----ის დაზუსტებული რეგისტრაციის (ე. წ. წითელი ფენის) საზღვრები და კონტურები მთლიანად ემთხვევა მხოლოდ ნოდარ ბ-----ის სისტემური რეგისტრაციით (საკადასტრო კოდი 6--0--0--4--) დადგენილ საზღვრებს, ხოლო სხვა დანარჩენ ნაწილში არსებითად სცდება ა----- ბ-----ის სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებს (ს. ფ. 138).

თ----- ბ-----ის სახელზე № 6--4--0--2-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული რეგისტრაციით (ე. წ. წითელი ფენა) მის საკუთრებაში ექცევა სისტემური რეგისტრაციით (ე. წ. ყვითელი ფენა), № 6--0--0--4-- საკადასტრო კოდით გ----- (გ---) ბ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების დასავლეთით მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი.

აღსანიშნავია, რომ ასევე არსებითად განსხვავდება ც----- ბ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სისტემური რეგისტრაციით გ----- (გ---) ბ-----ის სახელზე არსებული მონაცემებისაგან (ს. ფ. 122).

სასამართლოს ხელთ არსებული ინფორმაციით ვერ დგინდება, სადავო ნაკვეთებისა და მათ მიმდებარედ არსებული სხვა სისტემური მონაცემები (ე. წ. ყვითელი ფენა) წარმოადგენს ზუსტ, უტყუარ და სანდო მონაცემებს, თუ შეიცავს არსებით უზუსტობებს.

აქედან გამომდინარე, სისტემური მონაცემების (ე. წ. ყვითელი ფენის) უპირობოდ გაზიარების შემთხვევაში, შესაძლოა, არსებითად შეილახოს დაინტერესებულ პირთა უფლებები.

ამ გარემოებების კვლევა უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის სამსახურს.

სასამართლო ამ კვლევას აუცილებლად მიიჩნევს იქიდან გამომდინარე, რომ როგორც სისტემურ მონაცემებში, ასევე თ----- ბ----- -ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მისი საკუთრების უკიდურეს აღმოსავლეთ საზღვართან ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა.

თუკი ეს დაზუსტებული მონაცემები რეალური და ნამდვილია, მაშინ ეს შენობა-ნაგებობა ექცევა გ----- (გ---) ბ-----ის სახელზე არსებული სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ორივე საკუთრებაში არსებობს შენობა-ნაგებობები, რაც მყარი წერტილების მიხედვით აზომვის, სისტემური და დაზუსტებული რეგისტრაციების ერთმანეთთან თანხვედრის საკითხის გარკვევის საშუალებას იძლევა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ა----- და თ----- ბ-----ების სისტემური და დაზუსტებული რეგისტრაციების კონფიგურაცია, ადგილმდებარეობა და კოორდინატები არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისაგან, სასამართლოს ხელთ არსებული მასალებისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, შეუძლებელია დღევანდელი მდგომარეობით ც----- ბ-----ის საკუთრებასთან მიმართებაში მიჯნის (საზღვრის) ზუსტი ადგილმდებარეობის, კონკრეტული კონფიგურაციისა და კოორდინატების დადგენა-განსაზღვრა.

დადგენილია, რომ თ----- ბ-----ის სახელზე დაზუსტებული რეგისტრაცია მოხდა მხოლოდ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, და ზუსტად ამ ადგილზე, ამ კონფიგურაციითა და კოორდინატებში მდებარეობს თუ არა მისი საკუთრება, სხვა რაიმე მტკიცებულებასა და მონაცემს ეს რეგისტრაცია არ ეყრდნობა.

ამდენად, როგორც აღინიშნა, წარმოდგენილი მასალებისა და მტკიცებულებების საფუძველზე, შეუძლებელია დღევანდელი მდგომარეობით მოდავე მხარეთა მიჯნის 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, ც----- ბ-----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, მარეგისტრირებული 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 მოდავე მხარეთა მიჯნის (ზოგადად, მათი საკუთრებების) 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 თ----- ბ-----ის საკუთრება სწორედ დაზუსტებული რეგისტრაციის კოორდინატებში მდებარეობს, საქმის მასალებით უტყუარად

დადასტურებული არაა, და წარმოადგენს მხოლოდ მხარის შეფასებას.

სასამართლოს მოდავე მხარეთა საკუთრებების ზუსტი კოორდინატების დადგენა მნიშვნელოვნად მიაჩნია იქიდან გამომდინარე, რომ ერთი მხარის კუთვნილი შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი უსაფუძვლოდ არ აღმოჩნდეს მეორე მხარის საკუთრებაში.

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 დაუსაბუთებელია საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება თ----- ბ-----ის საკუთრების ამ ფორმით და კონფიგურაციით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რადგან რაიმე მყარ და არგუმენტირებულ დასაბუთებას, რის საფუძველზე გადაწყდა ამგვარი ფორმით რეგისტრაცია, ეს გადაწყვეტილება არ შეიცავს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამ გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე ჯერ თ----- ბ-----ის, 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 კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამის შემდეგ მოეხდინა რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

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 ც----- ბ-----ესთან 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, თ----- ბ-----ისა თუ ც----- ბ-----ის საკუთრებების, მათი მიჯნის ზუსტი ადგილმდებარეობისა და საზღვრების დადგენა.

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

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.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე დაყრდნობით (იხ. სუს 2012 წლის 9 თებერვლის № ბს-1330-1315 (კ-11) გადაწყვეტილება) სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან; ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, ხოლო ამგვარი

მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს, მხარის მოთხოვნის საფუძველზე, თვითონაც შეუძლია, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია.

ანალოგიურ საკითხზე საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრების) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესების ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან, მხარეებს არ ეზღუდებათ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, თუკი ხარჯების საკითხი სწორედ საქმის განხილვის ამ სტადიაზე წარმოიშვა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 14 ივლისის № ბს 776-768 (2კ-4კს-15) განჩინება).

საქმეს თან ერთვის მოსარჩელისა და მესამე პირის მიერ სასამართლო ხარჯის გაღების დოკუმენტაცია, კერძოდ, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის, მესამე პირის მიერ საადვოკატო მომსახურებისათვის - 500 ლარის გადახდის ქვითრები (აგრეთვე ხელშეკრულება), თუმცა არც მოსარჩელე და არც მესამე პირი არ შუამდგომლობენ (არ ითხოვენ) ხარჯების ანაზღაურებას; შესაბამისად, სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებასა და მხარეთა შორის განაწილებაზე ვერ იმსჯელებს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით შეჩერდა 2018 წლის 11 ივნისის № 8-----03 გადაწყვეტილების მოქმედება ამ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

იმის გათვალისწინებით, რომ ც----- ბ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევა, უზრუნველყოფის ეს ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში ამ გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

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. ც----- ბ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 702 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თ----- ბ-----ის საკუთრებაში № 6--4--0--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 11 ივნისის № 8-----03 გადაწყვეტილება;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალოს, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს, თ----- ბ-----ისა თუ ც----- ბ-----ის საკუთრებების, მათი მიჯნის ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები, გამოიკვლიოს მხარეთა, აგრეთვე მათ მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთების სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონებების კონფიგურაცია, კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება თ----- ბ-----ის საკუთრების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

3. გ----- ბ-----ის მიერ 2019 წლის 4 დეკემბერს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (საგადასახადო დავალება № 0, რეფერენსი 3042687461) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

4. გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა 2018 წლის 11 ივნისის № 8-----03 გადაწყვეტილების მოქმედება, დარჩეს ძალაში ამ გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

5. 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