

საქმე №160310117001835299

საქმე N3ზ/741-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

18 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ჯ----- ნ-----ი;

წარმომადგენელი - დ-----ი ნ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

წარმომადგენელი - ი-----;

მესამე პირები (ა.ს.კ 16.2) - გ----- ნ-----ი, მ----- ნ-----ი;

წარმომადგენელი - გ-----ი ხ-----ი;

მესამე პირები (ა.ს.კ 16.2) - ა----- შ-----ა, ბ----- ნ-----ი, ს----- ნ-----ა, ი----- ნ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1 გ----- ნ-----ის სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში არსებული

რეგისტრაციის ბათილად ცნობა;

1.2. 2003 წლის 17 თებერვალს განხორციელებული გ----- ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე ს.კ 8-----;

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 16 იანვრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 15 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 იანვრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2003 წლის 17 თებერვალს, სისტემური რეგისტრაციის შედეგად, მარნეულის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა გ----- ნ-----ის კომლის საკუთრება, უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი 8----- საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია სრულიად შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას და მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი საფუძვლები.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირების მ----- და გ----- ნ-----ების წარმომადგენელმა მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციები შეესაბამება ტექ. ბიუროში არსებულ მონაცემებს და ფაქტობრივ მდგომარეობას და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ჯ----- ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

5.1. დადგენილია, რომ ჯ----- ნ-----ი წარმოადგენს უძრავი ქონების ს.კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) მესაკუთრეს. აღნიშნული ქონების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა ვ---- ნ-----ის კომლზე (კომლის წევრი იყო ჯ----- ნ-----ი) 2003 წლის 17 თებერვალს. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეული იქნა საგადასახადო სია და უძრავ ნივთზე შედგა საკადასტრო რუკა.

5.2. უძრავი ქონების ს.კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) პირველადი რეგისტრაციისას შედგენილი საკადასტრო რუკის მიხედვით მიწის ნაკვეთს 8----- ერთი მხრივ ესაზღვრება 8----- ხოლო მეორე მხრივ 8----- მიწის ნაკვეთები. მიწის ნაკვეთის 8----- საკადასტრო რუკაზე, სადავო ადგილას, ქუჩის ან ქუჩასთან გამავ---- გზის შესახებ ინფორმაცია არ არის მითითებული. უძრავი ნივთი რეგისტრირებულია ვ---- ნ-----ის კომლის საკუთრებად.

5.3 დადგენილია, რომ ვ---- ნ-----ის სახელზე 1991 წლის 2 მაისს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით ნაკვეთს ერთ მხარეს ესაზღვრება ვ.მ-----ის მიწის ნაკვეთი, ხოლო მეორე მხარეს გ.მ-----ის მიწის ნაკვეთი და მასთან ერთად მინიშნებულია ქუჩაზე გასასვლელი.

5.4. დადგენილია, რომ 1991 წელს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში გ----- - ნ-----ის სახელზე აღირიცხა 2502,06 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა- ნაგებობებით, მდებარე მარნეულის რაიონი სოფელი ს-----. მიწის ნაკვეთზე შედგა ტექნიკური ინვენტარიზაციის გეგმა.

5.5. დადგენილია, რომ 1991 წლის 25 აპრილს შედგა გ----- ნ-----ის სახელზე საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, არსებულ საზღვრებში, ფაქტობრივად შეადგენდა 2502,06 კვ.მ. მის მომიჯნავედ მითითებულ იქნა ვ.ნ-----ის მიწის ნაკვეთი, ვ.მ-----ის მიწის ნაკვეთი, ქუჩა, გრუნტიანი გზა და მ-----ის მიწის ნაკვეთი. სადავო ადგილას ინფორმაცია ქუჩის, ჩიხის ან გზის შესახებ ინფორმაცია არ არის მითითებული.

5.6. დადგენილია, რომ 2003 წლის 17 თებერვალს უძრავი ქონება - სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ 8----- დარეგისტრირდა გ----- ნ-----ის საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო რუკა.

5.7. 2013 წლის 25 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა გ----- ნ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება N8----- და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს.კ 8----- დარეგისტრირდა ა----- შ-----ას, ბ----- ნ-----ას, გ----- ნ-----ის, ი----- ნ-----ისა და ს---- ნ-----ას საკუთრების უფლება დაზუსტებული მონაცემებით და მიწის ნაკვეთზე შედგა ახალი საკადასტრო გეგმა. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 8-----. ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 1125 კვ.მ.

5.8. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 16 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე ს.კ 8----- ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა გ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება.

5.9. 2015 წლის 2 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა გ----- ნ-----მა და მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ფართობის და საზღვრის დაზუსტება მოითხოვა, თუმცა იმ საფუძველით, რომ გაზრდილ ფართობზე იკვეთებოდა კომლის სხვა წევრთა თანასაკუთრება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე ს.კ 8----- --- დარეგისტრირდა გ----- ნ-----ის, ა----- შ-----ას, ბ----- ნ-----ას, ი----- ნ-----ისა და ს---- ნ-----ას საკუთრების უფლება. უძრავ ნივთზე შედგა ახალი საკადასტრო გეგმა, რომლის თანახმად, ნაკვეთის ფართობად განისაზღვრა 2502 კვ.მ-ით.

5.10. დადგენილია, რომ 2015 წლის 12 დეკემბერს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე ს.კ 8----- კვლავ დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, მესაკუთრეები, კერძოდ, გ----- ნ-----ი მითითებული იქნა 1125 კვ.მ მიწის ფართობისა და N1 შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ს---- ნ-----ი, ბ----- ნ-----ა, ა----- შ-----ა, ი----- ნ-----ი და გ----- ნ-----ი ცნობა - დახასიათების (1991 წლის სააღრიცხვო მასალის) საფუძველზე 1377 კვ.მ მიწისა და N2 და N3 შენობა - ნაგებობების მესაკუთრეებად. ამდენად, ირკვევა, რომ მესაკუთრეთა მიერ უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა ერთ საკადასტრო კოდად, რომელთა საკადასტრო აგეგმვის შედეგად მიღებული ჯამური ფართობი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტში - ცნობა-დახასიათებაში (სააღრიცხვო მასალა 1991 წლის მდგომარეობით) მითითებულ ფართს.

5.11. დადგენილია, რომ სადავო ტერიტორია ფაქტობრივი მდგომარეობით მოქცეულია მ----- ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ს.კ 8----- ეზოს ფარგლებში და მას თვის სახლთან დასაკავშირებლად ასევე იყენებს მოსარჩელე ჯ----- ნ-----ი.

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდგენიარად შეაფასა:

6.1. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ტერიტორიის ის ნაწილი, რომელზეც მოსარჩელე აცხადებს პრეტენზიას, პირველადი რეგისტრაციისას დარეგისტრირდა მესამე პირის ქონების საზღვრებში, ხოლო მას ასევე იყენებდა მოსარჩელე და მისი ოჯახი მრავლ— წლის განმავლობაში, ამდენად, მოსარჩელის ოჯახსა და მესამე პირს შორის რაიმე შეუთანხმებლობა აღნიშნულ რეგისტრაციებთან არ არსებობდა.

სასამართლომ მიუთითა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლი, რომელიც ადგენს საზღვრების დაფიქსირების წესს, კერძოდ, მე-2 ნაწილის თანახმად, საზღვრების დაფიქსირება ხდება მხოლოდ რეგისტრატორის მიერ, მოსაზღვრე მხარეების შეთანხმების და სათანადო წესით შესრულებული საკადასტრო სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანის საფუძველზე. ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებითია. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი საზღვრის დადგენასთან დაკავშირებით რაიმე გაურკვევლობის ან უთანხმოების წარმოშობისას, დავის მოგვარების მიზნით რეგისტრატორი დაინტერესებული პირების განცხადების საფუძველზე განიხილავს საკითხს, განსაზღვრავს და მიუთითებს მოდავე მხარეებს საზღვრის მდებარეობაზე. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში რეგისტრატორი წინადადებას აძლევს ერთ-ერთ ან ორივე მხარეს მიმართონ სასამართლოს 15 დღის განმავლობაში და აკეთებს ჩანაწერს სააღრიცხვო ბარათზე. თუ ამ ხნის განმავლობაში მხარეებმა სასამართლოს არ მიმართეს, მაშინ რეგისტრატორი ამას აღნიშნავს შესაბამისი ჩანაწერით.

სასამართლომ მიუთითა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონზე და აღნიშნა, რომ სახელმწიფო აღიარებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლებას მათ მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო აქტების მიღებისას რაიმე ქმედება, რომელიც გამოიწვევდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში არამართლზომიერი ჩარევას, დადგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრმა სწორად შეაფასა მათთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა წარმოდგენილ დოკუმენტებთან და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია

ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მითითებული კანონის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

7. ჯ----- ნ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

7.1. ჯ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნავს, რომ მ----- ნ-----მა კანონის დარღვევით დაარეგისტრირა სადავო ტერიტორია და ჯ----- ნ-----ი კერ სარგებლობს აღნიშნული გზით, იგი შემოღობეს მოწინააღმდეგე მხარეებმა და არ აძლევენ ჯ----- ნ-----ის ოჯახს ისარგებლონ გზით. ეს სავ--- გზა არასოდეს არ ყოფილა მესამე პირის საკუთრება.

აპელანტის განმარტებით, სადავო ტერიტორია წარმოადგენდა თავისუფალ გზას, რომლითაც აპელანტი თავის სახლიდან უკავშირდებოდა ცენტრალურ გზას. მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრი, სადაო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს ვალდებული იყო შეედარებინა მათთან არსებულ ტექნიკურ არქივში დაცულ ნახაზებთან და შემდგომ განეხორციელებინა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

აპელანტი მიუთითებს ახალ ფაქტობრივ გარემოებაზე და აღნიშნავს, რომ მის მიერ ჩატარებულ იქნა ექსპერტიზა, ექსპერტი დასკვნაში განმარტავს, რომ მარნეულის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობასთან მოხვედრა, საჯარო გზიდან ფაქტობრივად შესაძლებელია მხოლოდ ჩრდილო - დასავლეთ ნაწილში არსებული საავტომობილო მოხრეშილი გზით, რომელიც გადის N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში, მისასვლელი გზა მთლიანად მოქცეულია ხსენებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრების შიგნით. ამასთან, ექსპერტმა დაადასტურა ის გარემოება, რომ ტექნიკურ პასპორტზე არსებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შეესაბამება 8----- კონფიგურაციას. პასპორტში

არსებული მონაცემების მიხედვით 2303.67 კვ.კმ მიწის ნაკვეთს შესავლელი გააჩნდა მხოლოდ ჩრდილო - დასავლეთის ნაწილიდან, სადაც მითითებულია გზა, აღნიშნული შესასვლელისა და გზის ადგილმდებარეობა შეესაბამება დღეის მდგომარეობით 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილო - დასავლეთ გადის 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

8.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ხოლო იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს, იგი არსებობს სწორედ რეგისტრირებული სახით და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. მიიჩნევა, რომ ასეთი რეგისტრაცია სწორია მანამ, ს---- არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2003 წლის 17 თებერვალს უძრავი ქონება - სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთზე ს.კ 8----- დაადგინა გ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო ს.კ 9----- - ვ---- ნ-----ის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად ორივე შემთხვევაში მიჩნეულ იქნა გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია. მიწის ნაკვეთებზე დადგინდა საზღვრები, საკადასტრო მონაცემები შედგა საკადასტრო რუკა და გაიცა სარეგისტრაციო მოწმობები. აღნიშნულ რეგისტრაციებთან დაკავშირებით გ----- ნ-----ის, ვ---- ნ-----ის ან სხვა პირის მხრიდან რაიმე პრეტენზია სარეგისტრაციო სამსახურში ან სასამართლოში არ გამოთქმულა.

პალატა მიუთითებს მიწის რეგისტრაციის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მისი ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტის საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. იმავე კანონის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორი საფუძვლით: მიწის და სხვა ქონების ობიექტზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე. ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, უძრავი ქონების ობიექტზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის საკადასტრო სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები.

საქმის მასალებით პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2003 წლის 17 თებერვალს განხორციელდა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე ს.კ 8----- და 8----- პირველადი რეგისტრაცია. პალატა ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ტერიტორიის ის ნაწილი, რომელზეც მოსარჩელე აცხადებს პრეტენზიას, პირველადი რეგისტრაციისას დარეგისტრირდა მესამე პირის ქონების საზღვრებში, ხოლო მას ასევე იყენებდა მოსარჩელე და მისი ოჯახი მრავალწლიანი განმავლობაში, ამდენად, მოსარჩელის ოჯახსა და მესამე პირს შორის რაიმე შეუთანხმებლობა აღნიშნულ რეგისტრაციებთან არ არსებობდა.

პალატა მიუთითებს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონზე, რომლის მე-13 მუხლი ადგენს საზღვრების დაფიქსირების წესს, კერძოდ, მე-2 ნაწილის თანახმად, საზღვრების დაფიქსირება ხდება მხოლოდ რეგისტრატორის მიერ, მოსაზღვრე მხარეების შეთანხმების და სათანადო წესით შესრულებული საკადასტრო სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანის საფუძველზე. ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებითია. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი საზღვრის დადგენასთან დაკავშირებით რაიმე გაურკვევლობის

ან უთანხმოების წარმოშობისას, დავის მოგვარების მიზნით რეგისტრატორი დაინტერესებული პირების განცხადების საფუძველზე განიხილავს საკითხს, განსაზღვრავს და მიუთითებს მოდავე მხარეებს საზღვრის მდებარეობაზე. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში რეგისტრატორი წინადადებას აძლევს ერთ-ერთ ან ორივე მხარეს მიმართონ სასამართლოს 15 დღის განმავლობაში და აკეთებს ჩანაწერს სააღრიცხვო ბარათზე. თუ ამ ხნის განმავლობაში მხარეებმა სასამართლოს არ მიმართეს, მაშინ რეგისტრატორი ამას აღნიშნავს შესაბამისი ჩანაწერით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ გ----- ნ-----ზე 2003 წლის 17 თებერვალს განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შეესაბამება სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედ ნორმებს, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან რაიმე არსებითი გარემოება და შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც მიუთითებდა სადავო რეგისტრაციის მიღებისას კანონის არსებით დარღვევაზე, არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც საქმის სააპელაციოს სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარმოდგენილი არ ყოფილა.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა დადგენილად მიიჩნევს რომ 1991 წელს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში გ----- ნ-----ის სახელზე აღირიცხა 2502,06 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობებით, მდებარე, მარნეულის რაიონი სოფელი ს-----. მიწის ნაკვეთზე შედგა ტექნიკური ინვენტარიზაციის გეგმა. ამდენად, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება იძლევა შესაძლებლობას დავასკვნათ, რომ 1994 წლამდე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული იყო გ----- ნ-----ზე 2502,06 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე, მარნეულის რაიონი სოფელი ს-----.

პალატას ასევე დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ სადავო ტერიტორია ფაქტობრივი მდგომარეობით მოქცეულია გ----- ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მყარ სასაზღვრო მიჯნაში. ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნული ტერიტორია წლების განმავლობაში მოქცეული იყო სწორედ გ----- ნ-----ის მფლობელობაში, რომელსაც იმავდროულად იყენებდა ჯ----- ნ-----ი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ირკვევა, რომ გ----- ნ-----ზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული იყო და იგი იმავდროულად ფაქტობრივად ფლობდა სადავო ტერიტორიას და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით ვინმეს მხრიდან რაიმე ფორმით პრეტენზია არ განცხადებულა.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 25 დეკემბერს საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ----- ნ-----ის განცხადებით წარდგენილი დოკუმენტების

შესაბამისად მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ს.კ 8----- საზღვრების და ფართობის დაზუსტების შესახებ. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 8-----, მიწის ფართობად განისაზღვრა 1125 კვ.მ და შედგა საკადასტრო გეგმა. მესაკუთრეებად გ----- ნ-----თან ერთად დარეგისტრირდნენ ა----- შ-----ა, ბ----- ნ-----ა, გ----- ნ-----ი, ი----- ნ-----ი და ს----- ნ-----ა.

პალატა ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 16 იანვარს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო N8----- გადაწყვეტილება და ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი ს.კ 8----- დარეგისტრირდა მხოლოდ გ----- ნ-----ის საკუთრებად.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებით დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, რომელიც სისტემური რეგისტრაციით აღრიცხული იყო გ----- ნ-----ზე, დაზუსტდა მესაკუთრეები და დადგინდა მიწის ნაკვეთის საზღვრები, შედგა საკადასტრო გეგმა. რომელზეც, შემდგომში, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მხოლოდ გ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება, ამდენად, საჯარო რეესტრში არსებობდა გ----- ნ-----ზე ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 1125 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე მარნეულის რაიონი სოფ. ს----- და იმავდროულად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული იყო ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ 1991 წლის მდგომარეობით ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული იყო გ----- ნ-----ზე 2502,06 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, მდებარე, მარნეულის რაიონი სოფელი ს-----, თანდართული საინვენტარიზაციო გეგმით.

პალატა ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2015 წლის 12 დეკემბერს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო N8----- გადაწყვეტილება და უძრავ ქონებაზე ს.კ 8----- კვლავ დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები მესაკუთრეები, კერძოდ, გ----- ნ-----ი მითითებული იქნა 1125 კვ.მ მიწის ფართობისა და N1 შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ს----- ნ-----ი, ბ----- ნ-----ა, ა----- შ-----ა, ი----- ნ-----ი და გ----- ნ-----ი ცნობა - დახასიათების (1991 წლის სააღრიცხვო მასალის) საფუძველზე 1377 კვ.მ მიწისა და N2 და N3 შენობა - ნაგებობების მესაკუთრეებად. ამდენად, ირკვევა, რომ მესაკუთრეთა მიერ უძრავი ნივთი დარეგისტრირდა ერთ საკადასტრო კოდად, რომელთა საკადასტრო აგეგმვის შედეგად მიღებული ჯამური ფართობი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტში - ცნობა-დახასიათებაში (სააღრიცხვო მასალა 1991 წლის მდგომარეობით) მითითებულ ფართს. ამდენად, საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა უძრავ ქონებაზე N8----- გადაწყვეტილებით ს.კ 8----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას

იხელმძღვანელა მასთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემებით.

ამდენად, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი (2502.06 კვ.მ.) და კონფიგურაცია (ს.ფ. 44. ტ.1.) და დღევანდელი მდგომარეობით არსებული ფართი (2502 კვ.მ.) და კონფიგურაცია (ს.ფ. 93, ტ.2) ერთმანეთის იდენტურია. ამდენად, გასაჩივრებული რეგისტრაციები კანონიერია.

აქვე, პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარმოდგენილ ლევან სამსახურლის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 9 თებერვლის დასკვნაზე, სადაც მითითებულია, რომ მარნეულის რაიონში, სოფელ ს-----ში მდებარე N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა - ნაგებობებთან მოხვედრა, საჯარო გზიდან, ფაქტობრივი მდგომარეობით შესაძლებელია ნაკვეთის ჩრდილო - დასავლეთ ნაწილში არსებული საავტომობილო მოხრეშილი გზით, რომელიც გადის N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში (მისასვლელი გზა სრულად მოქცეულია ხსენებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით).

დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ 1991 წლის 2 მაისს მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტში ასახული 2303,67 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შეესაბამება საჯარო რეესტრში N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას. პასპორტში არსებული მონაცემების მიხედვით 2303.67 კვ.კმ მიწის ნაკვეთს შესავლელი გააჩნდა მხოლოდ ჩრდილო - დასავლეთის ნაწილიდან, სადაც მითითებულია გზა, აღნიშნული შესასვლელისა და გზის ადგილმდებარეობა შეესაბამება დღეის მდგომარეობით 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილო - დასავლეთ გადის ნ8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

აღნიშნულ დასკვნასთან დაკავშირებით პალატა მიუთითებს, რომ იგი ადასტურებს ისედაც უდავო ფაქტს - მოსარჩელეს არ შეუძლია ისარგებლოს თავისი მიწის ნაკვეთით მეზობელი მიწის ნაკვეთის გამოყენების გარეშე; ამდენად, ექსპერტიზის დასკვნა უშუალოდ არ ეხება სადავო საკითხს.

ამდენად, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის დასკვნებს და აღნიშნავს რომ საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო აქტების მიღებისას რაიმე ქმედება, რომელიც გამოიწვევდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებაში არამართლობიერი ჩარევას, დადგენილი ვერ იქნა.

აქვე, სააპელაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ ჯ----- ნ-----ს უფლება

აქვს მოითხოვოს აუცილებელი გზა ან მეზობელი მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით.

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

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ჯ----- ნ----- ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი სარჩელი და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების კანონშეუსაბამობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის

სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივარი, რისი გათვ---სწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ჯ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეჭაძე -