



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 მაისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - სს „ე-----“

მესამე პირები - გ----- და ჟ---- კ-----ები

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სს „ე-----ს“ სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 31 მარტს სს „ე-----მ“ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის N8-----06, 2011 წლის 01 ივნისის N8-----03 და 2014 წლის 03 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.02.2011 წლის N8-----06 გადაწყვეტილებით ჟ---- კ-----ის განცხადების საფუძველზე ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1 505 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ჟ---- კ-----ის საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2-----. მითითებულ ფართში მოქცეულია 2007 წლის 2-----იდან სს „ე-----ს“ კუთვნილი 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა (კ-----ი N0123; ს/კ. 2-----). ჟ---- კ-----ემ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მიწის ნაკვეთი აჩუქა გ----- კ-----ეს, რაც საჯარო რეესტრში აისახა სარეგისტრაციო სამსახურის 01.06.2011 წლის გადაწყვეტილებით N8-----03,

ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.09.2014წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე მოხდა გ----- კ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული ორი მომიჯნავე ნაკვეთის (ს/კ. 2----- და 2-----) გაერთიანება და გაერთიანებულ უძრავ ქონებას მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2-----. აღნიშნული გარემოების შესახებ ე-----ისთვის ცნობილი გახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 0-----ის N8-----03 გადაწყვეტილებით, რომლის თანახმად, ე-----ის მიერ წარდგენილ N8----- სარეგისტრაციო განცხადზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო.

მოსარჩელის აღნიშვნით, ვინაიდან ს/კ. 2----- რეგისტრირებული ქონების ე-----ის საკუთრებაში რეგისტრაცია აშკარად წინ უსწრებს მომიჯნავე ქონების (რომელზედაც ამჟამად ფიქსირდება ზედდება) თავდაპირველ რეგისტრაციას და დაზუსტებას, შესაბამისად, სახეზეა კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების ხელყოფა, რის მიზეზადაც იქცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის N8-----06, 2011 წლის 01 ივნისის N8-----03 და 2014 წლის 03 სექტემბრის N8-----03 კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილებები.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 ივნისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ გ----- და ჟ--- კ-----ები.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა და მესამე პირმა გ----- კ-----ემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვენეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „ე-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 თებერვლის N8-----06, 2011 წლის 01 ივნისის N8-----03 და 2014 წლის 03 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებები სს „ე-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სხვა პირზე (ჟ--- კ-----ე, გ----- კ-----ე) რეგისტრაციის ნაწილში. ამავე გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი, 150 (ასორმოცდაათი) ლარი დაუბრუნდა მოსარჩელე სს „ე-----ს“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით ჟ--- კ-----ის განცხადების საფუძველზე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1505 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა განმცხადებლის საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2-----. შემდგომში ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა გ----- კ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარის განმარტებით, რეგისტრაციაში არის მოხვედრილი მათ საკუთრებაში არსებული 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მე-11 მუხლის „ა“ შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სასამართლომ მიუთითა, რომ მესამე პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ წარმოადგენს მის საკუთრებას. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სს „ე-----“, შესაბამისად რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა მხოლოდ ამ ნაწილში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სს „ე-----ს“ სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ ჩონატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებების ბათილობის მთავარ მოტივად მიუთითა მოსარჩელე (სს „ე-----“) მხარის განმარტება, რომ სადავო რეგისტრაციაში არის მოხვედრილი მათი კუთვნილი 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ასევე, მესამე პირების (ჟ---- კ-----ის, გ----- კ-----ე) საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ წარმოადგენდა მათ საკუთრებას და საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სს „ე-----.“ აღნიშნული განმარტება ზოგადი და ბუნდოვანია, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არასათანადოდაა შეფასებული სამართლებრივად საქმეში არსებული მტკიცებულებები და გამოტანილი დასკვნები არ

გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. კერძოდ, სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული კონკრეტულად რა სახის მტკიცებულებებით დასტურდება ისეთი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები, როგორიცაა მოსარჩელის საკუთრების უფლება 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და ასევე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით, ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად უნდა გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებისა და მდებარეობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიუთითა მხოლოდ მოსარჩელის განმარტება და ზოგადად, საქმეში წარმოდგენილ დოკუმენტაცია, თუმცა, არ უმსჯელია კონკრეტულად რომელი, ან რა სახის მტკიცებულებებით დასტურდება აღნიშნული. სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურების მიმართ მსგავსი აბსტრაქტულობა და ბუნდოვანება წარმოშობს საფუძვლიან ვარაუდს, რომ სასამართლოს სათანადოთ არ გამოუკვლევია საქმეში არსებული მტკიცებულებები და აქედან გამომდინარე, ვერ ადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივ გარემოებებს - სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლებას 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად,

თუ მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საკუთრების უფლების N--- მოწმობით ირკვევა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის გამცემი კომისიის მიერ ჟ--- კ-----ეს ჩოხატაურის მინიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 1505 კვ.მ. მოწმობა გაცემულია 0----2010წ. (ს.ფ. 67).

15.02.2011წ. ჟ--- კ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ჩოხატაურის სოფელ ნ-----ში მდებარე საკუთრებად აღიარებულ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.02.2011 წლის N8-----06 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც მომზადებულია 21.02.2011 წელს, ირკვევა, რომ ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია 2-----, დაზუსტებული ფართობი - 1 505.00 კვ.მ. მესაკუთრეა ჟ--- კ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საკუთრების უფლების N--- მოწმობა, რომელიც ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამოწმებულია 0----2010 წელს (ს.ფ. 31-32).

25.05.2011 წლის უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებით ჟ--- კ-----ემ (პ/ნ. 0-----) აჩუქა გ----- კ-----ეს (პ/ნ. 0-----) მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ჩოხატაურის რაიონი, სოფელი ნ-----ი ს/კ. 2-----, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობით -1505.00 კვ.მ.(ს.ფ. 76-77).

25.05.2011წ. გ----- კ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ჩოხატაურის სოფელ ნ-----ში მდებარე ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.06.2011 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

01.06.2011 წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია 2-----, დაზუსტებული ფართობი - 1505.00კვ.მ. მესაკუთრეა გ----- კ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული 25.05.2011 წელს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (ს.ფ. 34-35).

27.08.2014წ. გ----- კ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ჩოხატაურის სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 03.09.2014 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

03.09.2014 წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია 2-----, დაზუსტებული ფართობი - 3 017.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----, 2-----, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი N1 განაშენიანების ფართი 86 კვ.მ., სართულიანობა 1, მესაკუთრეა გ----- კ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული 25.05.2011 წელს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (ს.ფ. 36-37).

ამდენად, მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად რეგისტრირებულ ერთიან მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 2-----, დაზუსტებული ფართობი - 3 017.00 კვ.მ მხოლოდ ერთი შენობა-ნაგებობაა განთავსებული - განაშენიანების ფართობით 86 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც მომზადებულია 02.07.2007 წელს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა- ჩოხატაური, კ-----, ფართობი 25 კვ.მ, მესაკუთრეა სს „ე-----“ ს/ნ. 205169066, ობიექტი - კ.ს.პ. ტ-----ი - 0123. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სანოტარო აქტი უძრავი ქონების ნასყიდობაზე შედგენილი ნოტარიუს ნინო მასხულიას მიერ 2007 წლის 2-----ს, რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი 1----- (ს.ფ. 22-23).

საკადასტრო გეგმით ირკვევა, რომ ს-----; საკრებულო: ნ-----ი, ფართობი 25 კვ.მ., მისამართი სოფელი ნ-----ი, მოსარგებლეა სააქციო საზოგადოება „საქართველოს გაერთიანებული სადისტრიბუციო ე-----ია“ (ს.ფ. 25).

24.02.2017წ. სს „ე-----მ“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.03.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ ირკვევა, რომ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ს/კ. 2-----, მესაკუთრე გ----- კ-----ე. მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. ამ მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 0-----ის N7---- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N---- ოქმით ირკვევა, რომ 2017 წლის 07 მარტს 12:00 საათზე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის ნ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ჭ-----ის მიერ დათვალიერებულ იქნა უძრავი ნივთი მდებარე ჩოხატაურის, სოფელ ნ-----ში, ს/კ.-ით 2-----, მესაკუთრე/მოსარგებლე ა-----ი (პ/ნ. 1-----). ამავე ოქმით ირკვევა, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი იდენტურია საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ნაკვეთთან (ს.ფ. 28-29).

როგორც სარეგისტრაციო წარმოების მასალები ადასტურებს, მხარეებს (სს „ე-----სა“ და გ----- კ-----ეს) შესთავაზეს მედიაციის პროცესში ჩაბმა და ამ მიზნით შესაბამის ნოტარიუსთან გამოცხადება, რაც არ შედგა, ხოლო მოგვიანებით, 22.06.2017წ. N8-----17 გადაწყვეტილებით (სს „ე-----ს“ განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის

პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“ (საქმე Nბს-193-189 (2კ-15)).

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოსარჩელე სს „ე-----“ სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21.02.2011 წლის N8-----06 გადაწყვეტილებით ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1 505 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ე----- კ-----ის საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2-----. მითითებულ ფართობში მოქცეულია 2007 წლის 2-----იდან სს „ე-----ს“ კუთვნილი 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა (კ-----ი N0123; ს/კ. 2-----).

მოსარჩელისვე აღნიშვნით, სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მათი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მანამ, ვიდრე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ე----- კ-----ის სახელზე გასცემდა 0-----2010წ. N--- საკუთრების უფლების მოწობას და საკუთრებაში გადასცემდა მას ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ფართობით 1505 კვ.მ.

ამდენად, მოსარჩელე ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს, რომ სადავო 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა (კ-----ი N0123). ჟ---
- კ-----ის საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე კი შენობა-
ნაგებობა დატანილი არ არის. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ჩუქების ხელშეკრულების
საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა გ----- კ-----ეს, რომელსაც თავის მხრივ
მომიჯნავედ სხვა მიწის ნაკვეთიც ჰქონდა საკუთრებაში. მიწის ნაკვეთების გაერთიანების
შედეგად რეგისტრირებულ ერთიან მიწის ნაკვეთზე (რომელშიც შედის ჟ--- კ-----ის
საკუთრებაში აღიარების წესით გადაცემული 1 505 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიც) საკადასტრო
კოდით 2-----, დაზუსტებული ფართობი - 3 017. 00 კვ.მ. მხოლოდ ერთი შენობა-
ნაგებობაა განთავსებული განაშენიანების ფართობით 86 კვ.მ.

ზემოთ მითითებულ საკითხებზე რაიონულ სასამართლოს არ უმსჯელია. სასამართლო
გადაწყვეტილებაში არ არის მოყვანილი ის მტკიცებულებები, რომელთა გამოკვლევისა და
შეფასების შედეგად სასამართლომ დაადგინა N2----- საკადასტრო კოდით
დაზუსტებული მონაცემებით 2007 წლის 2-----იდან მოსარჩელე კომპანიის სახელზე
რეგისტრირებული და ჟ--- კ-----ისათვის 0-----2010წ. N--- საკუთრების უფლების
მოწმობით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილის (25 კვ.მ -ს ნაწილში) იდენტირობა.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო გადაწყვეტილებაში საქმეზე „ჯლარკავა
საქართველოს წინააღმდეგ“ (საჩივარი N 7932/03) აღნიშნავს: „სასამართლო, თავისი
პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, შეახსენებს, რომ სამართალწარმოების ჯეროვნად
განხორციელების მიზნით, შიდა სასამართლო ინსტანციებმა საკმარისი სიზუსტით უნდა
განსაზღვრონ მოტივები, რომლებსაც ისინი თავიანთ გადაწყვეტილებებში ეყრდნობიან.
აღნიშნული ვალდებულების ფარგლები, გადაწყვეტილების ხასიათიდან გამომდინარე,
შესაძლოა შეიცვალოს და შეფასდეს თითოეული საქმის ფაქტობრივ გარემოებათა
მიხედვით (García Ruiz c. Espagne [GC], no 30544/96, §26, CEDH 1999-I; Ruiz Torija c. Espagne, arrêt du 9
décembre 1994, série A no 303-A, §29; Higgins et autres c. France, 19 février 1998, §42, Recueil 1998-I). თუკი
კონვენციის მე-6 (§1) მუხლი სასამართლოებს ავალდებულებს, დაასაბუთონ მათი
გადაწყვეტილება, აღნიშნული არ შეიძლება გაგებულ იქნეს, როგორც თითოეულ
არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემის მოთხოვნა (Van de Hurk c. Pays-Bas, 19 avril 1994, §61,
série A no 288).“

მოცემულ შემთხვევაში რაიონული სასამართლოს მსჯელობის საგანი უნდა გამხდარიყო, _
მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები რამდენად ადასტურებდა კომპანიის
სახელზე 29.06.2007 წ. რეგისტრირებული 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (რომელზეც
განთავსებული იყო კ.ს.პ. ტ-----ი - 0123.) და 24.02.2017წ. სარეგისტრაციოდ
წარდგენილი უძრავი ნივთის (რაც გადაფარვაში მოვიდა 2----- საკადასტრო კოდით გ-----
კ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან)
იდენტირობას.

როგორც (No.8-----; 24 თებ 2017; განმცხადებით ირკვევა, ამ განცხადებით სს ე-----
-----ს“ სახელით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა მისმა წარმომადგენელმა
ა-----მა (პ/ნ 1-----, მისამართი, გურჯაანი, ს.გ-----). აღნიშნულ
განაცხადზე სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N 8-----
03 (03.03.2017) სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც დადგინდა
შემდეგი: „ვინაიდან წარმოდგენილი საკ. აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ფიქსირდება
ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, საკ. კოდით: 2-----; მესაკუთრე: გ----- კ-----
---ე. მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგინდეს უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 3-----ის N 7---- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან“. გადაწყვეტილება მიღებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტისა და "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის საფუძველზე, რომელთა თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. ამავე კანონის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად „საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) ადასტურებენ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები. ამავე გადაწყვეტილებაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2017 წლის 3-----ის N 7---- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი იქნებოდა აგრეთვე ორი მომიჯნავე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით.

სარეგისტრაციო წარმოების აღმოსაფხვრელად სარეგისტრაციო სამსახურს 2017 წლის 09 მარტს დამატებით წარედგინა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N-----, რომლითაც ირკვევა, რომ 2017 წლის 07 მარტს 12:00 საათზე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის ნ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ჭ-----ის მიერ დათვალიერდა უძრავი ნივთი მდებარე ჩოხატაური, სოფელი ნ-----ი, ს/კ 2-----, მესაკუთრე/მოსარგებლე ა-----ი (პ/ნ. 1-----). ამავე ოქმით ირკვევა, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი იდენტურია საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ნაკვეთთან (ს.ფ. 28-29).

აღნიშნული მტკიცებულებები რაიონულ სასამართლოს არ შეუფასებია, მხედველობაში არ მიუღია ის გარემოება, რომ სს „ე-----ს“ მითითებით, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი კომპანიის საკუთრებას წარმოადგენდა და ამიტომაც მასზე სხვა პირის (ყ---- და გ----- კ-----ების) საკუთრების უფლება უკანონოდ იყო რეგისტრირებული, ხოლო უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი (ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელი ნ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში) შესაბამისი ოქმით ადასტურებდა, რომ მიწის ნაკვეთის მდებარე ჩოხატაურის, სოფელ ნ-----ში, ს/კ.-ით 2-----, მესაკუთრე/მოსარგებლე იყო ფიზიკური პირი ა-----ი (პ/ნ. 1-----). (როგორც ზემოთ აღინიშნა, ა-----ი (პ/ნ. 1-----) იყო სს „ე-----ს“ სახელით No.8-----; 24 თებ 2017; განცხადების შემტანი პირი (კომპანიის წარმომადგენელი)). ამდენად, ზემოაღნიშნული საკითხები სასამართლოს უნდა გაერკვია და დაედგინა N2----- საკადასტრო კოდით

დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე/მოსარგებლედ ჩონატაურის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელი ნ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში რა მიზეზით ასახელებდა ა-----ს.

ზემოთ მოყვანილი მსჯელობის საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებით, ასევე ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით უნდა დაადგინოს სს „ე-----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების ს/კ. 2----- ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა, მასზე შენობა-ნაგებობის განთავების საკითხი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, რის შედეგადაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტი გახდება იდენტიფიცირებადი და შესაძლებელი იქნება მისი საკადასტრო მონაცემების შედარება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ სხვა მონაცემებთან. სასამართლომ ასევე უნდა დაადგინოს ჟ----- კ-----ის საკუთრებაში აღიარების წესით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, ამ მიზნით კომისიიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს შესაბამისი წარმოების ამსახველი მასალები, გაირკვეს აღნიშნულ მიწაზე მდებარეობდა თუ არა რაიმე ნაგებობა (მოსარჩელის მტკიცებით ეს უნდა ყოფილიყო კ.ს.პ. ტ-----ი - 0123). სასამართლომ უნდა დაადგინოს ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მესაკუთრეები და მოწმის სახით დაკითხოს ისინი. შესაძლოა აღნიშნული პირები ფლობდნენ რაიმე ინფორმაციას სადავო მიწის ნაკვეთზე ტ-----ის მდებარეების შესახებ, რაც არ ეცნობა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და შესაბამისად ამ მიზეზით არ იასახა საკუთრების მოწმობაზე დართულ საკადასტრო ნახაზსა და საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ შედგენილ საკადასტრო გეგმაზე შესაბამისი ნაგებობა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ სარჩელის მიხედვით დავის საგანს წარმოადგენს გ----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 01 ივნისის N8-----03 და 2014 წლის 03 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველად მითითებული სარეგისტრაციო დოკუმენტი (უფლების დამდგენი საბუთი) 25.05.2011წ ჩუქების ხელშეკრულება ძალაშია. სასამართლოს აზრით, ამ პირობებში რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნა სამართლებრივ დასაბუთებას მოკლებულია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საპროცესო ნორმების დარღვევაზეც, კერძოდ, მასზე, რომ საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვისას გარდაცვლილია ჟ----- კ-----ე, რომლის უფლებამონაცვლის საქმეში ჩაბმაზე სასამართლოს არ უმსჯელია (სსსკ-ის 92-ე მუხლი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამობის თაობაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. იმავე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე