



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-399-2018

19 ივნისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე სიმონ ჩხაიძე
მოსამართლეები ნანა კალანდაძე
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი

- ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი

- ნ---, ნ---, ნ---, რ--- და პ--- შ---ები

წარმომადგენელი

- ჯ-----ი

მოწინააღმდეგე

- ნ----- შ-----ე

მხარე

წარმომადგენელი

- რ--- ჯ-----ე

მოპასუხე

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი

- ქმედების დავალდებულება

გასაჩივრებული

გადაწყვეტილება

- ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების, ნაწილობრივ, გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ნ----- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ნ----- შ-----ეს უარი ეთქვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8--- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე. დავალდებულდნენ მოპასუხეები ნ---- შ-----ე, ნ----- შ-----ე, რ----- შ-----ე კ----- შ-----ე და ნ----- შ-----ე შეეტანათ ცვლილება საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 2-----) საკადასტრო ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაში, რითაც აღმოიფხვრებოდა ზედდება ნ----- შ-----ის მიწის ნაკვეთზე და განხორციელდა მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ნ----- შ-----ის მიერ რეესტრში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2011 წლის 13 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქედის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა ნ----- შ-----ის №8-----03 სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც მოითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქედა, სოფელი ჭ-----. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 5000 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობაზე, საარქივო ცნობა, დაინტერესებული პირების პირადობის მოწმობების ასლები და სხვა მასალები.

2.2. 2011 წლის 20 ოქტომბერს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე 5002 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 187.27 კვ. მეტრ და 16.56 კვ. მეტრ შენობა ნაგებობებზე დარეგისტრირდა ა--- შ-----ის, ნ----- შ-----ის, თ----- შ-----ის და თ-- შ-----ის თანასაკუთრების უფლება. აღნიშნული უძრავი ქონება 2015 წლის 05 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ნ----- შ-----ის საკუთრებად.

2.3. 2016 წლის 14 სექტემბერს ნ----- შ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალურ ოფისში წარადგინა N8----- განაცხადი, რომლითაც მოითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განცხადებას თან ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ახლად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 4073 კვ. მეტრს.

2.4. 2016 წლის 12 ოქტომბერს აჭარის რეგიონალურმა ოფისმა ნ----- შ-----ის განცხადებაზე მიიღო N8-----10 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ

წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე, ნ-----ის, ნ-----ის, რ-----ის კ-----ისა და ნ-----ის საკუთრებაში N 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2.5. 2016 წლის 12 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის მიერ ნ-----ის განცხადებაზე მიღებული იქნა N8-----11 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარმოუდგენლობის გამო.

2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის N8-----11 გადაწყვეტილება 2016 წლის 14 დეკემბერს N3-----/17 განცხადებით გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8--- გადაწყვეტილებით ნ-----ის უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.7. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა, ხოლო მოთხოვნა იმ ნაწილში, რომ მოპასუხეების სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე შენობა ნაგებობის რეალური ადგილმდებარეობა არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრით დარეგისტრირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ადგილმდებარეობას და უნდა მომხდარიყო ახალი ნახაზის წარდგენა, სასამართლომ გაიზიარა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 111 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი.

2.9. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოპასუხეების სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე შენობა ნაგებობის რეალური ადგილმდებარეობა არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრით დარეგისტრირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ადგილმდებარეობას. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში საფუძვლიანი იყო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს ნ----, ნ-----, ნ-----, რ----- და პ----- შ-----ებმა:

ფაქტობრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ საერთოდ არ დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივ გარემოებები, რადგან დავა განიხილა როგორც ადმინისტრაციული საქმე მაშინ, როცა დავა ფაქტიურად არის სამეზობლო და ეხება სასაზღვრო მიჯნას, კერძოდ: მოსარჩელემ თავის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული პარამეტრებით დაირეგისტრირა 2011 წელს, იმავე წლის ოქტომბერში მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირეს მოპასუხეებმა ასევე დაზუსტებული პარამეტრებით. მხარეებს შორის წარმოიქმნა კონფლიქტი სასაზღვრო მიჯნის შესახებ, თუმცა გამგეობის და პოლიციის ჩარევის შემდეგ, მხარეები საბოლოოდ შეთანხმდნენ სასაზღვრო მიჯნაზე და იგი არ შეცვლილა. სასაზღვრო მიჯნაზე განლაგებულია დამხმარე ნაგებობა (სასიმინდე/ნალია), რომლითაც მხარეთა შორის საზღვარი მკვეთრად არის გამოხატული.

3.2. სასამართლომ არასაწორად შეაფასა ექსპერტის დასკვნა, რადგან ექსპერტი აღნიშნავს, რომ სასაზღვრო მიჯნა ადრე არსებულ ნახაზებზე სწორი იყო და მიყვებოდა ერთმანეთს ხოლო, ამჟამად მოსარჩელემ შეცვალა მის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, ანუ გადმოწია სასაზღვრო ხაზი მოპასუხეთა საკუთრებისაკან, რამაც გამოიწვია კიდევაც ზედდება. ამიტომ თუ გავიზარებთ სასამართლოს მითითებას გამოდის, რომ მოსარჩელეს სხვა დროსაც შეუძლია იგივე მოიქმედოს და აპელანტი ვალდებული იქნება კვლავ შეცვალოს ნახაზი, რათა დაკმაყოფილდეს ნ----- შ-----ის კაპრიზი.

სამართლებრივი საფუძვლები

3.3. ფაქტიურად სახეზე სამეზობლო დავა საზღვრის დადგენის თაობაზე სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლით: მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებულნი არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება. 181-ე მუხლით: 1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს

მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი. 2. თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს დაადგენს სასამართლო.

3.4. მხარეები ჯერ კიდევ 2011 წელს შეთანხმდნენ სასაზღვრო მიჯნაზე და ამის მიხედვით მოახდინეს მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში დაზუსტებული პარამეტრებით. სასაზღვრო მიჯნაზე დგას დამხამერე ნაგებობა, რითაც მხარეთა შორის ფაქტობრივი საზღვარი მკვეთრად არის დადგენილი. ასევე სასამართლომ არ მიაქცია არავითარი ყურადღება იმ ფაქტს, რომ ნ----- შ-----ე თავისი ამ მოთხოვნით მოპასუხეებს უკეტავს სამანქანე გზას, რადგან სხვა სამანქანე გზა სასოფლო გზასთან დასაკავშირებლად მოპასუხეებს არ გააჩნიათ, ხოლო თუ დაკმაყოფილდება მოსარჩელის კაპრიზი, მაშინ სამანქანე გზა ექცევა მოსარჩელის საკუთრებაში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ მოდავე მხარეები არიან მეზობლები და ცხოვრობენ ქე-----ს სოფ. ჭ-----ში.

4.2. აპელანტებს ეკუთვნით 2501 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N2-----, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარეს - 5002 კვ.მ. ფართის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N2-----.

4.3. ორივე მხარემ მიწის ნაკვეთის მონაცემები დააზუსტა 2011 წელს.

4.4. მიწის ნაკვეთებს შორის ფაქტიურად არსებული ღობე დგას აპელანტთა კუთვნილ ნაკვეთზე.

4.5. 2016 წლის 30 აგვისტოს მოსარჩელის დაკვეთით ინდ.მეწარმე ლაშა ჭალაიძემ შეადგინა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ახალი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც ნაკვეთებს შორის არსებული ღობე, ე.ი. აპელანტთა კუთვნილი ნაკვეთის ნაწილი მოსარჩელის ნაკვეთის ფარგლებში მოექცა.

4.6. აღნიშნული ნახაზი მოსარჩელემ საჯარო რეესტრში წარადგინა, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ამ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

4.7.1. ამ ნორმის შესაბამისად, დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სამეზობლო ღობე დგას, აპელენტებს ეკუთვნით.

4.7.2. აღნიშნული დაშვების საწინააღმდეგო არც-ერთი მტკიცებულება მოსარჩელეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია და არც მიუთითებია მათზე.

4.8. ამგვარად, მოსარჩელე, არსებითად, ითხოვს, აპელანტათვის კუთვნილი ქონების ჩამორთმევას, იმ მოტივით, რომ ფაქტობრივად არსებული საზღვარი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს არ ემთხვევა,

4.8.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია აუცილებელია.

4.8.2. ეს ნიშნავს, რომ უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ფლობა მასზე საკუთრების წარმოშობის საფუძველი არ არის.

4.8.3. ამასთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2016 წლის 25 მარტის განჩინებაში, საქმეზე №ას-1343-1381-2014 განმარტა:

„საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლებრივი მდგომარეობისაგან განსხვავებით მხარეთა ფაქტობრივი მფლობელობა გავლენას ვერ მოახდენს ამ ქონების საკუთრების რეჟიმზე. დაუშვებელია საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებაზე გავლენა მოახდინოს მხარეთა შორის ამ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მფლობელობამ“.

4.8.4. ამის შესაბამისად, მხოლოდ სადავო ნაკვეთის ფლობით მასზე უფლებებს ვერც მოსარჩელე მოიპოვებს და არც აპელანტები დაკარგავენ.

4.8.5. რადგან მოსარჩელეს სადავო ქონებაზე საკუთრება კანონით დადგენილი წესით არ მოუპოვებია, ხოლო აპელანტებს იგი არ დაუკარგავთ, მოსარჩელის მოთხოვნა სხვისი ქონების გადაცემის თაობაზე, უსაფუძვლოა.

4.9. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი ქონებაზე არსებული უფლებების თაობაზე მონაცემთა ერთობლიობაა.

4.9.1. სადავო საკადასტრო ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაში ასახულია ის მონაცემები, რომლებიც აპელანტებს ეკუთვნით და რომელზე უფლებაც მოსარჩელეს არ გააჩნია.

4.19.2. ამის შესაბამისად, ნ----- შ-----ის მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო და რაიონულმა სასამართლომ შეცდომით დააკმაყოფილა იგი.

4.20. ამიტომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ ნ----, ნ-----, ნ-----, რ----- და პ----- შ-----ების სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება ნ----- შ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ნ----, ნ-----, ნ-----, რ----- და პ----- შ-----ებისათვის ნ----- შ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დაკისრების ნაწილში და, ამ ნაწილში, მიღებულ უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება. ნ----- შ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილების საფუძველზე, ნ----- შ-----ეს აპელანტთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 160 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა

1. ნ---, ნ----, ნ-----, რ---- და პ---- შ----ეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება ნ----- შ----ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ნ---, ნ----, ნ----, რ---- და პ---- შ----ეებისათვის ნ----- შ----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის დაკისრების ნაწილში და, ამ ნაწილში, მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ----- შ----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ნ----- შ----ეს ნ---, ნ----, ნ-----, რ---- და პ---- შ----ეების სასარგებლოდ დაეკისროს 160 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

სიმონ ჩხაიძე

მოსამართლეები

ნანა კალანდაძე

ლაურა მიქავა