



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - ს----- კ----- (მოპასუხე), ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია (მოპასუხე),
თ----- ბ----- (მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ---- გ----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები - დ----- კ----- (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით), კ----- ბ-----
-

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30
მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის
გადაწყვეტილების გაუქმება და გ---- გ-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 10 ივლისს გ---- გ-----მ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს
მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ლანჩხუთის
მუნიციპალიტეტის მერიისა და ს----- კ-----ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მაისის N8-----17
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----
-ის N2--- წერილის და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N0---- ოქმის
ბათილად ცნობა და ს----- კ-----ის სახელზე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ გ-----
ში მდებარე უძრავ ქონებაზე: ს/კ - 2----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად
ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ გ---- გ-----ს, დ----- კ-----თან ერთად,

თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის უძრავი ქონება - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია 204 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (შენობა-ნაგებობა $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ უფლებით რეგისტრირებულია თითოეულ თანამესაკუთრეზე), მდებარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელი ს----- (გ-----ი), ს/კ 2-----. 2018 წლის 19 იანვარს მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების წინ მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 2-----) საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ს----- კ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2-----2015წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა (დამოწმებული ნოტარიუს მ.ჯ-----ს მიერ); ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილი N2--- (0-----2017) და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ოქმი N0---- (0-----2017).

სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტებით დგინდება, რომ ს----- კ-----მ 13.02.2017წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს, რასაც დაურთო გარკვეული დოკუმენტები და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენდა აწ. გარდაცვლილი მეუღლის ი----- გ-----ის მემკვიდრეს, რომლის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ლანჩხუთში, სოფელ ს----- აში (გ-----ში) მდებარე 200.00 კვ.მ. ფართის დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 2-----).

მოსარჩელის მტკიცებით, ს----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ს-----აში (გ-----ი) მდებარე 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს, ზღუდავს მის უფლებებს. კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით მას ფაქტობრივად წაერთვა თავისი ქონებით სარგებლობის უფლება. მიწის ნაკვეთი, რომლითაც ის უკავშირდებოდა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (იყო მისასვლელი ტერიტორია), უკვე სხვა პირის საკუთრებაა. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი არ არის შემოღობილი, სახლში ასასვლელი კიბე მდებარეობს ზუსტად იმ „წითელ ხაზზე“, სადაც მისი ნაკვეთის საზღვარი გადის, შესაბამისად სადავო მიწის ნაკვეთსა და გ---- გ-----ს კიბეს - 70 სმ. აშორებს, რაც ნიშნავს, რომ თუ სადავო მიწის ნაკვეთზე აშენდება ღობე ან რაიმე სახის სასაზღვრო მიჯნა, მოსარჩელისთვის შეუძლებელი გახდება საკუთრებით სარგებლობა, ვერ შეძლებს ავტოფარეხში (რომელიც მდებარეობს სახლის ქვემოთ) მანქანის შეყვანას. თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს სხვა შესასვლელი არ აქვს.

როგორც ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში, ისე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ს----- კ-----ის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობდა კანონდარღვევით. არ მომხდარა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებების მოპოვება და მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევა. რეგისტრაციის გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა საქმის გარემოებათა და მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შეფასების გარეშე, უძრავი ნივთის იდენტიფიცირებისას გამოყენებულია ყალბი მტკიცებულებები და არასარწმუნო მოწმეები.

2018 წლის 16 მარტს გ---- გ-----ს წარმომადგენელმა ა----- თ-----მა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მაისის N8-----17 და 2017 წლის 17 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 0-----2017 წლის N2--- წერილის და 0-----20118 წლის N0---- ოქმის ბათილად ცნობა და ს----- კ-----ის სახელზე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე: ს/კ. 2----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით,

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ - თ----- და კ----- ე ბ-----ები და დ----- კ-----.

2018 წლის 14 თებერვალს მესამე პირმა დ----- კ-----მა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის, ს----- კ-----ის და თ----- ბ-----ის მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული 2017 წლის 17 მაისის N8-----17 გადაწყვეტილების და შესაბამისად ყველა მომდევნო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 0-----2017 წლის N0---- ოქმის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ს----- კ-----ის სახელზე, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში ს/კ. 2----- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის, ს----- კ-----ის წარმომადგენლებმა, ასევე მესამე პირების კ----- ე და თ----- ბ-----ების წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ სცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით **სასარჩელო მოთხოვნა** დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N0---- ოქმი;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 17 მაისის N8-----17 გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება N8-----03;

ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა ს----- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, გ-----ი, საკადასტრო კოდი N2-----) და თ----- ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, გ-----ი, საკადასტრო კოდი N2-----). სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით დაეკისრა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მოსარჩელის სასარგებლოდ.

საქმეში წარმოდგენილი 30.03.2018წ. სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერით (17:28:50 სთ - 17:29:55 სთ) დასტურდება, რომ გ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, 100 კვ.მ. ოდენობით რეგისტრირებულია ს----- კ-----ის სახელზე. რეგისტრაციის საფუძველია სამკვიდრო მოწმობა, წერილი N2---, ოქმი N0----. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სადავო მიწის თანამესაკუთრედ დარეგისტრირდა თ----- ბ-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: ა) 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; ბ) სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და მმართველობის ორგანოს მონაწილეობით; გ) ახორციელებს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციის ძირითად საფუძველს წარმოადგენს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმი.

აღნიშნული ოქმის შედგენას წინ უნდა უძღოდეს ადმინისტრაციული წარმოება, რომელსაც ატარებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული წარმოება მოცემულ შემთხვევაში მოიცავს მხოლოდ დათვალიერების მონაწილე პირის მოსაზრებას. კერძოდ, მითითებულია, რომ უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით N4----- გაც. 1-----2000წ. დგინდება იდენტურობა წარმოდგენილი მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან. თუ რას ეფუძვნება ასეთი კატეგორიული დასკვნა არის უცნობი.

მოცემულ შემთხვევაში ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მიერ არ არის ჩატარებული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება. წარმომადგენელი ე----- ჩ-----ი მხარესთან ერთად გავიდა ადგილზე და დაადასტურა ის დოკუმენტი, რაც მხარის მიერ იყო წარდგენილი საჯარო რეესტრში. თუმცა საფუძველი არის გაურკვეველი. გაურკვეველია მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს ე----- ჩ-----ს რა სახის სპეციალური ცოდნა გააჩნია მოცემული საკითხის შესაფასებლად, რა მეთოდის გამოყენებით, რა კვლევის საფუძველზე მიიღო მან გადაწყვეტილება. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ ს----- კ-----ზე N0---- დათვალიერების ოქმით გადაცემული მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სანაპირო ზოლს და შესალოა წარმოადგენს სანაპირო ზონის ნაწილსაც კი, რაც საჭიროებს ცალკე შეფასებას.

მხედველობაში მისაღები, რომ დ----- კ-----ს და გ---- გ-----ს ნაკვეთის გამოყენება დანიშნულებისამებრ ხდება შეუძლებელი.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ სარჩელი საფუძვლიანად მიიჩნია. ამასთან მიუთითა, რომ ვინაიდან ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017

წლის 0-----ის N2--- წერილი არ წარმოადგენდა უფლების წარმომშობ აქტს, მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ს----- კ-----მ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიამ და თ-----ბ-----მ რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და გ---- გ-----ს სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტ ს----- კ-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ს----- კ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის ძირითად საფუძველს წარმოადგენს უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რაც არასწორია, რადგან ს----- კ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის ძირითად საფუძველს წარმოადგენს ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება №4-----, რომლითაც ი----- გ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული სადავოდ არ გაუხდია არც ერთ მხარეს, ასევე სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც გარდაცვლილი ი----- გ-----ის მეუღლემ, ს----- კ-----მ მემკვიდრეობით მიიღო მეუღლის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, _ არც აღნიშნული დოკუმენტი გაუხდია სადავოდ მხარეებს. ვინაიდან უდავო ფაქტია, რომ უძრავი ქონება რეალურად არსებობს, ადგილზე დათვალიერების №0--- ოქმი კერძო იქნება საკუთრების რეგისტრაციის ძირითადი საფუძველი. მითუმეტეს, რომ შესაბამისმა თანამდებობის პირმა მოახდინა დათვალიერება და დაადგინა იდენტურობა ამ ოქმით. რაიონული სასამართლო კერძო მიუთითებს კერძო ერთ ნორმას, რომელიც დაირღვა ადმინისტრაციული წარმოებისას, ამიტომ მისი ბათილობის საფუძველი არ არსებობს. ასევე არასწორად დაადგინა სასამართლომ თითქოს გ---- გ-----ს და დ----- კ-----ს ხელი ეშლებათ თავიანთი ნაკვეთით სარგებლობაში, რადგან საქმეზე დართულია საკადასტრო ნახაზი სადაც ჩანს, რომ მოსარჩელის ნაკვეთზე კიდევ ორი მხრიდან შესაძლებელია საავტომობილო გზით მისვლა, ასევე აღნიშნული დაადასტურა ადგილზე დათვალიერებამ რა დროსაც ორივე გზიდან შემოვიდნენ სხვადასხვა ავტომობილებით.

აპელანტის განმარტებით თუნდაც თეორიულად დავუშვათ, რომ თითქოს დაირღვა რომელიმე კანონის მოთხოვნა ადმინისტრაციული წარმოებისას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით: „დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.“ ს----- კ-----ის საკუთრება კი, არ არღვევს არავის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილით: „დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ს----- კ----- ნამდვილად არის კანონიერი ნდობის ფარგლებში და მისი მხრიდან რაიმე უკანონო ქმედება არც ადმინისტრაციული წარმოებისას და არც სასამართლო მიმდინარეობისას გამოვლენილა და არც გადაწყვეტილებაში მსჯელობს მოსამართლე. ანუ კიდევაც თეორიულადაც რომ დავუშვათ თითქოს ადმინისტრაციული წარმოებისას რაიმე დარღვევას ჰქონდეს ადგილი, სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება ბათილად ეცნო ს----- კ-----ის საკუთრება რადგან იგი კანონიერი ნდობის ფარგლებში მოქმედებს სრულად.

აპელანტ თ----- ბ-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმდენად ზოგადია, არ ჩანს რა ფაქტობრივი გარემოებები მიიჩნია უდავოდ დადგენილად სასამართლომ, ასევე საერთოდ არ არის განხილული სადავო ფაქტობრივი გარემოებები. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მხოლოდ ერთი გარემოებაა მითითებული, რომ მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირა ს----- კ-----მ სულ 100 კვ.მ. ხოლო შემდეგ აქედან 50 კვ.მ. თ----- ბ-----მ. აღნიშნულ საქმეში მესამე პირად ასევე ჩართულია კ-----ე ბ-----, თუმცა კ-----ე ბ----- საერთოდ არ არის ამ საქმეში მხარე, არც მისი უფლება ირღვევა. ეს არის სულ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება და იგი მთლიანად სამართლებრივ დასაბუთებას მოკლებულია.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა მხარეთა პოზიციები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის პოზიცია, არ გაანალიზა საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებები და გადაწყვეტილება გამოიტანა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის გარეშე.

აპელანტის განმარტებით სასამართლოს გადაწყვეტილება იმდენად უნდა იყოს დასაბუთებული, რომ მხარეებს და არა მარტო მხარეებს, რიგით მკითხველსაც კი არ გაუჩნდეს კითხვები გადაწყვეტილების მიმართ. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო საერთოდ არ საუბრობს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე, რომლის შეფასების ვალდებულება 105-ე მუხლიდან გამომდინარე გააჩნდა.

აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ ნაცვლად იმისა, რომ დაესაბუთებინა მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, საქმე მოიცვალა და ამით ფაქტობრივად უარი თქვა მართლმსაჯულების განხორციელებაზე.

აპელანტ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, იგი არ გამომდინარეობს საქმის განხილვისას გამოკვლეული მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზიდან. ასევე სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა გამოყენებული კანონის შინაარსი, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და საბოლოოდ მივიდა სამართლებრივი თვალსაზრისით არასწორ და არაობიექტურ გადაწყვეტილებამდე.

გარდა ამისა, სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი აგებულია მხოლოდ და მხოლოდ ვარაუდებზე და საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას, თუ რომელი მტკიცებულება ან სასამართლო განხილვისას გამოკვლეული გარემოება დაუდო საფუძვლად პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებას.

სასამართლომ არასწორად განმარტა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსი, როცა აღნიშნულ მუხლზე მითითებით ხაზი გაუსვა პროექტში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის სპეციალური განათლების საკითხს. არც ერთი ნორმა არ განსაზღვრავს თუ რა განათლების უნდა იყოს პროექტში ჩართული მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი. მუნიციპალიტეტის მიერ კონკრეტული პიროვნება კი შერჩეული იქნა მისი კვალიფიკაციის გათვალისწინებით.

აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია სასამართლოს ვარაუდი (და არა დასაბუთებული მსჯელობა) რომ ს----- კ-----ზე სადავო ოქმით გადაცემული მიწის ნაკვეთი შესაძლოა წარმოადგენდეს სანაპირო ზოლს. აღნიშნულ მცდარ ვარაუდამდე სასამართლო მივიდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შინაარსის არასწორი განმარტების გამო. კერძოდ, სასამართლოს აღნიშნული ნორმა სწორად რომ განემარტა და გამოეყენებინა, მივიდოდა სწორ დასკვნამდე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სწორედ იმიტომ არ შეაჩერა ს----- კ-----ის სახელზე სარეგისტრაციო წარმოება, რომ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ იდენტიფიცირებადადასტურებული მიწის ნაკვეთი ზედდებაში არ იყო არც ერთ რეგისტრირებულ უფლებასთან.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას, თუ რატომ მიიჩნია რომ ს----- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ილახებოდა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესები. როგორც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ცალსახადაა დადასტურებული, ს----- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ზედდება არ ყოფილა არავის საკუთრების უფლებასთან. ადგილზე დათვალიერებითაც ნათლად დადასტურდა, რომ მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთს მისასვლელი გზა ესაზღვრება ორი მხრიდან. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მხოლოდ საკუთარი ვარაუდები დაუდო გადაწყვეტილებას საფუძვლად და აბსოლუტურად გაუგებარი საფუძვლით უარყო ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაგებელი სარჩელის დაუშვებლობის შესახებ. როგორც თავად მოსარჩელე აღიარებს, ს----- კ-----მ სადავო ქონება მიიღო მემკვიდრეობით და მოახდინა ამ ქონების თავის სახელზე რეგისტრაცია. მოსარჩელე ასევე სადავოდ არ ხდის მიწის ნაკვეთის ს.კ-----ის მამკვიდრებლის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს. ამდენად, უტყუარად დადასტურებულია, რომ 2000 წლიდან ხსენებული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო ს. კ-----ის მამკვიდრებლის - ი. გ-----ის სახელზე. ხსენებული რეგისტრაცია არ გაუქმებულა და მის უტყუარობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობს.

ამდენად, მხარეთა შორის დავას არ წარმოადგენს სადავო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მის ძირითად მესაკუთრეზე და მითუმეტეს საფუძველს მოკლებულია დავა იმ მემკვიდრის მიმართ, რომელმაც მამკვიდრებლისგან მიიღო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ქონება. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია სასარჩელო მოთხოვნის რომელიმე გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება. იგი შემოიფარგლა მხოლოდ იმ ზეპირი განმარტებით, რომ თურმე ს. კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით მას ხელი ეშლება საკუთრების უფლების განხორციელებაში, რადგან თურმე ვერ შეიყვანს ავტომანქანას ფარეხში და ა.შ. მოსარჩელე ამ შემთხვევაშიც გასულია ყოველგვარი სამართლებრივი სივრციდან, რადგან მისი არგუმენტი ამ შემთხვევაში მხოლოდ ისაა, რომ მას საკუთარი ნაკვეთი შემოღობილი არ აქვს და რომ მისი ნაკვეთის საზღვარსა და საცხოვრებელი სახლის კიბეს შორის მანძილი 70 სანტიმეტრია. აღნიშნული გარემოება ნამდვილად არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს, რადგან ყოველი მესაკუთრე ვალდებულია მხოლოდ თავისი საკუთრებით ისარგებლოს და კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, არავინ არ არის ვალდებული, მათ შორის არც სახელმწიფო, დათმოს თავისი საკუთრების უფლება ვინმეს სასარგებლოდ. ამდენად, მოსარჩელე ვალდებული იყო მშენებლობა ისე დაეგეგმა, რომ არ ყოფილიყო დამოკიდებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ მიჯნის გავლებაზე.

რაც შეეხება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის შედგენას, წარმომადგენელი მოქმედებდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის

შესახებ“ საქართველოს კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. საპირისპირო მტკიცებულება არც მოსარჩელეს წარმოდგენია და რაც მთავარია, სადავო მიწის ნაკვეთს არ გადაუფარავს არავის საკუთრების უფლება, შესაბამისად არც არავის კანონიერი ინტერესი შელახულა, მითუმეტეს მოსარჩელეს არ გააჩნია ფაქტის მიმართ დავის კანონიერი საფუძველი. თავად მოსარჩელე აღიარებს სადავო მიწის ნაკვეთის არსებობას, როცა არაერთხელ განმარტავს, რომ თუ ს. კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გაუქმდება, ნაკვეთი დარჩება სახელმწიფო საკუთრება და ისინი მზად არიან საერთო წესით შეისყიდონ ის.

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილება არის აბსოლუტურად დაუსაბუთებელი, იგი არ გამომდინარეობს საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებათა ობიექტური და სწორი ანალიზიდან. გადაწყვეტილებაში გამოყენებული კანონთა ნორმები არათუ ამყარებენ სასამართლოს გადაწყვეტილებას, პირიქით, აბსოლუტურად გამორიცხავენ სარჩელის დაკმაყოფილებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის უარყოფის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ს----- კ-----ის, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის და თ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 385.2 მუხლით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

1-----2000 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა ლანჩხუთი, კოდი - 2-, სექტორი - ს-----ა, კოდი -15, კვარტალი N01, ნაკვეთის N-0--, ფართობი 6000 კვ.მ, მისამართი: სოფელი გ-----ი, უფლება - კერძო საკუთრება, ნაკვეთის წინა N13, ნაკვეთის ფუნქცია; არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი----- გ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ხელშეკრულება, გაცემული ფოთის სანოტარო ბიუროს მიერ 01.08.2000წ. ნოტარიუსის მ/შ. გ-----ას მიერ. ამავე ამონაწერით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი დაიყო 22 ნაწილიად და სხვადასხვა ფართებით დარეგისტრირდა სხვადასხვა მესაკუთრეებზე, მათ შორის 300 კვ.მ გ----- გ-----ზე (ს.ფ. 52-57, ტ.1).

2-----2015 წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ ს----- კ-----მ (პ/ნ. 5-----), როგორც 23----- წელს გარდაცვლილი ი----- გ-----ის (პ/ნ. 6-----) პირველი რიგის

კანონიერმა მემკვიდრემ, მეუღლემ საკუთრებაში მიიღო ½ წილი მამკვიდრებლის დანაშთი ქონებიდან, რაშიც არ უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც არ უნდა მდებარეობდეს იგი ... (ს.ფ. 136-137. ტ.1).

საქმეში დაცული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება 100 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2----- (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----) 2017 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება ს----- კ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1) N1----- სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული ნოტარიუს მ.ჯ-----ს მიერ 2-----2015 წელს; 2) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N2--- წერილი, დამოწმებული 0-----2017 წელს; 3) ლანჩხუთი მუნიციპალიტეტის გამგეობის N0--- ოქმი, დამოწმების თარიღი - 0-----2017წ. რეგისტრაციის თარიღი - 17/05/2017წ. N8----- (ს.ფ. 18, ტ.1).

ს----- კ-----ის წარმომადგენელმა დ----- ბ-----ემ 2017 წლის 1-----ს NW1----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების/ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას ერთვოდა 1) წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, 2) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 3) განმცხადებლის თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ; 4) თანხმობა მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ; 5) ელ.ვერსია; 6) მინდობილობა N1-----; 7) სამკვიდრო მოწმობა N1-----; 8) ელ.ვერსია; 9) განცხადება (განცხადებაზე თანდართული 10 გვერდი) (ს.ფ. 37. ტ.1).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----2017 წლის N6---- მიმართვით ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გადაეგზავნა ს----- კ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და მოეთხოვა, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადასტურება (ს.ფ. 61, ტ.1).

2017 წლის 0-----ის N0---- ოქმით ირკვევა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის ე----- ჩ-----ის მიერ დათვალაიერდა ს----- კ-----ის (3/6 5-----) საკუთრებაში/ სარგებლობაში არსებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ა-გ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი ს/კ. 2-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი N4-----, გაცემული 1-----2000წ. ამავე ოქმში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის დამადასტურებელი დოკუმენტით ს/კ. 2----- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი N4----- გაც. 1-----2000წ. დგინდება, რომ საკუთრებაში დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 100 კვ.მ. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი შეადგენს 200 კვ.მ. აქედან გამომდინარე დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ არის იდენტური საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (ს.ფ. 70-72, ტ.1).

მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 2----- 1-----2000 წლის N4----- სააღრიცხვო ბარათით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა ლანჩხუთი, კოდი - 2-, სექტორი, ს-----ა, კოდი -15, კვარტალი N01, ნაკვეთის N-0--, დაუზუსტებელი ფართობი 6000 მ2, მისამართი: სოფელი გ-----ი, უფლება -კერძო საკუთრება, ნაკვეთის წინა N13, ნაკვეთის ფუნქცია; არასასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრეა ი----- გ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ხელშეკრულება ფოთის სანოტარო ბიუროს მიერ გაცემული 2000 წლის 01 აგვისტოს, ნოტარიუს მ.შ. გ-----ას მიერ (ს.ფ. 138-139, ტ.1).

24.10.2008 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა ლანჩხუთი, კოდი - 2-, სექტორი, ს-----ა, კოდი - 15, კვარტალი N01, ნაკვეთის N-0--, დაუზუსტებელი ფართობი 200 კვ.მ, მისამართი: სოფელი გ-----ი, უფლება - საკუთრება, ნაკვეთის წინა N003, ნაკვეთის ფუნქცია; არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ი----- გ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია N----- ხელშეკრულება (01.08.2000წ. ნოტარიუსი გ-----ა) (ს.ფ. 140, ტ.1).

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2017 წლის 0----ის N0---- ოქმით ირკვევა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის ე----- ჩ-----ის მიერ დათვალიერდა ს----- კ-----ძის (გვარი ასეა მითითებული ოქმის პირველ გვერდზე) (3/6.5-----) საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, ს/კ 2-----. მოსახლვრე მიწის ნაკვეთის მფლობელი არიან ბ----- და ლ---- ჩ-----ები. ამავე ოქმში მითითებულია, რომ უძრავი ქონების N4----- სააღრიცხვო ბარათით, გაცემული 1-----2000წ, დადგინდა, იდენტურობა წარმოდგენილი მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან, მიწის ნაკვეთის ფართობი 100 კვ.მ (ს.გ. 28-30, ტ.1).

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N2--- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N----- წერილის პასუხად გაეგზავნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმი (ს.ფ. 144. ტ.1).

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----აში (გ-----ში) მდებარე თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი) ს/კ. 2----- (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი N1, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 204 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----, 2017 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ირიცხება დ----- კ-----ს და გ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 13.10.2010 (ს.ფ. 22-23).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----2017წ. N----- წერილით გ---- გ-----ს ეცნობა, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე ნაკვეთზე (საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი: 6000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 2-----; საკადასტრო კოდი: 2-----) ი----- გ-----ის (პირადი ნომერი: 6-----) საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2000 წლის 14 აგვისტოს. რეგისტრაციის ნომერი: 2----- საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება N1----, გაფორმების თარიღი: 01/08/2000, ნოტარიუსი მ.გ-----ა. დღეის მდგომარეობით აღნიშნული საკადასტრო კოდი გაუქმებულია, უძრავი ნივთი დაიყო ოცდასამ უძრავ ნივთად (ს.ფ. 88-89, ტ.1).

09.02.2018 წლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით ირკვევა, რომ ს----- კ-----ის მიწის ნაკვეთი იწყება გ---- გ-----ს სახლის კიბიდან 70 სმ-ში, საცხოვრებელი სახლის პირდაპირ რომლის სიგანე არის 12 მეტრი, სიგრძე 8 მეტრი. მიწის ნაკვეთს ორივე მხრიდან აქვს (სამანქანე) შემოსასვლელი გზა. ადგილზე დათვალიერებას ესწრებოდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი ე----- ჩ-----ი, რომლის განმარტებით, ს----- კ-----ის მიწის ნაკვეთის იდენტურობა ადგილზე დაადგინა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით ის არ ყოფილა ზედღებაში სხვა მიწის ნაკვეთთან (იხ. რაიონული სასამართლოს სხდომის ოქმი).

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან

გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია **კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა**, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი **არსებითად არღვევს** სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან **სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს**. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, კი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღდება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

დავის გადაწყვეტის მიზნით სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის მესაკუთრედაც საკადასტრო კოდით: 2----- (ნაკვეთის წინა N2-----) დარეგისტრირდა ჯერ ს----- კ-----, ხოლო შემდეგ ს----- კ----- და თ----- ბ-----. ასეთი ინტერესის არარსებობის პირობებში დაუშვებელია თუნდაც უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად გამოცხადება.

მოცემულ საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ გ---- გ-----ს და დ----- კ-----ს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით უძრავი ქონება - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია 204 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა (შენობა-ნაგებობა $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ უფლებით რეგისტრირებულია თითოეულ თანამესაკუთრეზე), მდებარე: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის, სოფელი ს-----ა (გ-----ი), ს/კ 2-----. მათი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს.ფ. 2-----) ს----- კ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციით ზიანი ადგება მათ კანონიერ უფლებასა და ინტერესს, კერძოდ, ფაქტობრივად ერთმევათ კუთვნილი ქონებით სარგებლობის უფლება, რადგან მიწის ნაკვეთი, რომლითაც უკავშირდებოდნენ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (იყო მისასვლელი ტერიტორია), უკვე სხვა პირის საკუთრებაა. მათი მიწის ნაკვეთი არ არის შემოღობილი, სახლში შესასვლელი კიბე მდებარეობს ზუსტად იმ „წითელ ხაზზე“, სადაც მათი ნაკვეთის საზღვარი გადის, რაც ნიშნავს, რომ თუ სადავო მიწის ნაკვეთზე აშენდება ღობე ან რაიმე სახის სასაზღვრო მიჯნა, შეუძლებელი გახდება საკუთრებით სარგებლობა, ვერ შესძლებენ ავტოფარეხში (რომელიც მდებარეობს სახლის ქვემოთ) მანქანის შეყვანას. თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს სხვა შესასვლელი არ აქვს. მოსარჩელები მიუთითებდნენ იმაზეც, რომ შემცირდა მათი ქონების ღირებულება, შეელახათ უფლება სახელმწიფოსაგან აუქციონის გზით შეესყიდათ სადავო ტერიტორია, როგორც მათი ნაკვეთის მომიჯნავე (იხ. სარჩელები - სფ. 3-10, ტ-1; 4-10, ტ-2).

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ რაიონულმა სასამართლომ ისე სცნო ბათილად ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N0---- ოქმი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 17 მაისის N8-----17 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 17 ნოემბრის გადაწყვეტილება N8-----03 და გააუქმა ს----- კ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, გ-----ი, საკადასტრო კოდი N2-----) და თ----- ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, გ-----ი, საკადასტრო კოდი N2-----), არ დაუდგენია აღნიშნული რეგისტრაციით მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესის პირდაპირ და უშუალო ხელყოფის ფაქტი.

რაიონულმა სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებას საფუძვლად დაუდო ის გარემოება, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმის შედგენას წინ არ უძღოდა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება. ადმინისტრაციული წარმოება მოცემულ შემთხვევაში მოიცავდა მხოლოდ დათვალიერების მონაწილე პირის მოსაზრებას, რომ უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით N4----- გაც. 1----- 2000წ. დგინდებოდა იდენტიფიკაცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის აზომვით ნახაზთან და ადგილმდებარეობასთან. თუ რას ეფუძვნებოდა ასეთი კატეგორიული დასკვნა უცნობი იყო. ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მიერ არ იყო ჩატარებული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ე----- ჩ-----ი მხარესთან ერთად გავიდა ადგილზე და დაადასტურა სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიკაცია, თუმცა გაურკვეველი იყო მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს ე----- ჩ-----ს რა სახის სპეციალური ცოდნა გააჩნდა აღნიშნული საკითხის შესაფასებლად, რა მეთოდის გამოყენებით, რა კვლევის საფუძველზე მიიღო მან გადაწყვეტილება. სასამართლომ მიუთითა იმაზეც, რომ ს----- კ-----ზე N 0---- დათვალიერების ოქმით გადაცემული მიწის ნაკვეთი ესაზღვრებოდა სანაპირო ზოლს და შესაძლებელი იყო, რომ სანაპირო ზონის ნაწილი ყოფილიყო. ასევე მიუთითა, რომ დ----- კ-----ს და გ----- გ-----ს ნაკვეთის გამოყენება დანიშნულებისამებრ ხდებოდა შეუძლებელი.

სააპელაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (თვით მოსარჩელე მხარისა და მოპასუხე მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებების, მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის, საკადასტრო და სიტუაციური ნახაზების, მარეგისტრირებელ ორგანოში სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერების) მხედველობაში მიღებით მიიჩნევს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს მოსარჩელე მხარის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ასევე არ დასტურდება აღნიშნული აქტებით მისი უფლების შეზღუდვის ფაქტი.

მნიშვნელოვანია, რომ მოსარჩელე არ აცხადებს პრეტენზიას სადავო 100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, როგორც ამ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელი ან თუნდაც თვითნებური დამკავებელი, მას არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომ ხსენებული მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის სანაპირო ზოლს, საჯარო სივრცეს, გზას, გასასვლელს. ასეთზე არ მიუთითებს თვით ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელიც და საჯარო რეესტრში ამ სტატუსით არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული. საქმეში წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზები არ იძლევა ამგვარი დასკვნის საფუძველს. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელე მხარე აფიქსირებს საჯარო აუქციონის გზით ამ მიწის ნაკვეთის შეძენის სურვილს და ამიტომაც არის დაინტერესებული, რომ მიწა არ აღირიცხოს კერძო პირის საკუთრებად.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები, რაც პირის სუბიექტური უფლების ეფექტიანი რეალიზაციის მიზანს

ემსახურება, სწორედ ამ სტანდარტის დაკმაყოფილების პირობებშია დასაშვები სასამართლო წესით დავა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებით (საქმე N ბს-574-574 (კს-18) „სასამართლო წესით სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობა სუბიექტური უფლების განხორციელების ერთ-ერთი ფორმაა, რომელიც იცავს უფლებას გაქარწყლებისგან, არარად ქცევისგან. ამიტომ, რომ საპროცესო სამართალში სარჩელის აღძვრის უფლების (სარჩელზე უფლების) არსებითი ელემენტია, უპირველეს ყოვლისა, თავად უფლების არსებობა მატერიალური შინაარსით, რომლის დაცვის ღირსი ინტერესიც მოსარჩელეს გააჩნია. თუკი გაცხადებულ მოთხოვნაზე უფლება ნამდვილად ეკუთვნის მოსარჩელეს და მას ნამდვილად აქვს ამ უფლების დაცვაზე კანონიერი ინტერესი, ხოლო სადავოდ გამხდარ უფლებაზე ვალდებულ პირს ნამდვილად წარმოადგენს მოპასუხე, მაშინ საქმის განხილვისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობა – მხარეთა ლეგიტიმური შემადგენლობა სახეზეა“.

საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთ გადაწყვეტილებაში ასევე განიმარტა, რომ სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ „თავისი“ უფლების ან თავისუფლების დაცვის რეალურ საჭიროებას, რის გამოც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პროცესუალური უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საამისო, ნამდვილი ინტერესის მქონე პირი და ამასთან, ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონიერი. შესაძლებელია, პირს ჰგონია, რომ ასეთი ინტერესი აქვს და მიმართავს სასამართლოს, მაგრამ პირის ასეთი სუბიექტური განწყობა ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ ობიექტურად იგი მართლაც დაინტერესებულია პროცესის წარმოების თვალსაზრისით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით აღძრულ სარჩელზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. სარჩელის დაკმაყოფილება საჭიროებს მოცემული კუმულაციური პირობებიდან ყველას არსებობას. კანონმდებელი ამ ინტერესში მოიაზრებს მხოლოდ პატივსადებ, მართლზომიერ ინტერესს, რადგან სამართლებრივად დაცვის ღირსია არა ნებისმიერი, არამედ მხოლოდ კანონით დაცული ინტერესი, სასამართლოს დაცვის სფეროს სცილდება არაკანონიერი ინტერესის დაცვა.

სასამართლო განმარტავს, რომ პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსადები. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, სარჩელში დასმული საკითხისადმი მოსარჩელის უშუალო უფლებდამცავი ინტერესი უნდა გააჩნდეს. ინტერესის საკითხს წყვეტს სასამართლო. სასამართლო კი ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ მოსარჩელის მოსაზრებას, მოსაზრება უნდა ემყარებოდეს კონკრეტულ ფაქტებს, ხოლო ფაქტები გამყარებული უნდა იყოს შესაბამის მტკიცებულებებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების ერთობლიობას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავოობა. დავაში მოსარჩელის უფლებდამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება – მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებდამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მოპასუხის მიერ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ძირითადად თავისი მოთხოვნისადმი ინტერესს აფუძნებს

სამომავლოდ საკუთრების უფლების შესაძლო ხელყოფის ვარაუდზე, რომ ვერ შევა თავის მიწის ნაკვეთში, ვერ ისარგებლებს ავტოფარეხითა და სახლში შესასვლელი კიბით, თუ სადავო მიწაზე (მეზობელ მიწის ნაკვეთზე) საზღვარზე აღიმართება მყარი მიჯნა (პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის ამგვარი ურთიერთობები სამოქალაქო კანონმდებლობით რეგულირებადია).

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, სარჩელი დაიშვა განსახილველად, რადგან აღნიშნულ პროცესუალურ ეტაპზე საკმარისი იყო ვარაუდი, რომ ირღვეოდა მოსარჩელეთა სუბიექტური უფლება, თუმცა საქმის არსებითად განხილვით - სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმებისას, საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების სრული და ყოველმხრივი განხილვა-გამოკვლევით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ დასტურდება მოსარჩელეთა კანონიერი უფლების ან/და ინტერესის დარღვევის ფაქტი, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელის უარყოფის საფუძველია.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძველი.

6. სასამართლო ხარჯები

ს----- კ-----ის და თ----- ბ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150-150 ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს გ---- გ-----ს თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ს----- კ-----ის, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიისა და თ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ---- გ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. დაეკისროს გ---- გ-----ს ს----- კ-----ის და თ----- ბ-----ის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელთა მიერ სააპელაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება თითოეულის სასარგებლოდ 150-150 ლარის ოდენობით.
5. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე