

საქმე № 150310018002545162
საქმე N3ზ/3504 -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
08 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მესამე პირი ა.ს.კ 16.2) - ა----- მ-----;
წარმომადგენელი - რ----- კ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - კ----- მ-----;
წარმომადგენელი - ნ----- გ-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი;
წარმომადგენელი - ი----- კ-----ე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალქალაქის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----ის რაიონის სოფ. ქ-----ში ა----- მ-----
---ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N----- გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 6-----, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნ-----ის რაიონის სოფ. ჟ-----ში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 მაისის N----- გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 6-----, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა ი---- ა-----მა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონიერად, წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით. რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

მესამე პირმა ა----- მ-----მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარე მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებების აღწერით შემოიფარგლა და თავად ვერ დაასაბუთა სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი არ ეწინააღმდეგება კანონს და აგრეთვე უკანონოდ არ ზღუდავს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. აგრეთვე იგი გამოცემულია იმგვარად, რომ არ არის გამოკვლეული და შეფასებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ამდენად, არ არსებობს წარმოდგენილ სარჩელზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, აგრეთვე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით გათვალისწინებული საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

კ----- მ-----ის (პ/ნ-----) სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ნ-----ის რაიონის სოფ. ჟ-----ში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N----- გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 6-----. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.); ბათილად იქნა ცნობილი ნ-----ის რაიონის სოფ. ჟ-----ში ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 მაისის N----- გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 6----- მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.);

3.2 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

3.2.1. მოსარჩელე კ----- მ-----ს ნ-----ის რაიონის სოფელ ჟ-----ში საკუთრებაში გააჩნია 5000 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე ნაგებობებით. სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს: (ტ.1 ს.ფ. 13,14, 17-22),

3.2.2 ა----- მ-----ს ნ-----ის რაიონის სოფელ ჟ-----ში (მოსარჩელის მეზობლად (გვერდით)) საჯარო რეესტრში საკუთრებაში რეგისტრირებული გააჩნია 3990 კვმ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე ნაგებობებით, ს/კ 6----- (წინა N 6-----, 6-----). (ტ.1 ს.ფ. 35-36).

3.2.3. 2017 წლის დეკემბერში კ----- მ-----ის შვილმა საჯარო რეესტრში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადაც საზღვარი მის და ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის მიუთითა ა----- მ-----ის ავტოფარეხის კედელი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 6----- საკადასტრო კოდით ა----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი გეგმის შესაბამისად გადაფარვის (ზედდების) ფართი შეადგენს 89 კვ.მ. (ტ.1 ს.ფ. 24, 33, 30, 168).

3.2.4. 2000 წელს ა----- მ-----ის/ოჯახის სახელზე საჯარო რეესტრში (21.07.2000 წ.) რეგისტრირებული იყო 2854,04 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ს/კ 6-----, თავისი საკადასტრო გეგმით (შენობა-ნაგებობების მიუთითებლად) (ს.ფ. 105-107), საფუძველი - საგადასახადო სია N-- (მიწის რეფორმის დროს განაწილება).

აღნიშნულ საგადასახადო სიაში ა----- (ა-----) მ-----ი მითითებულია სიის რიგითი N-- (ს-----ზე), ამასთან კ----- (კ----- მ-----ი - N---ზე, ამასთან

საკარმიდამო ნაკვეთი (სახნავის გარეშე) შეადგენს: კ----- (კ----- მ-----ის - 4700 კვ.მ., ა----- (ა-----) მ-----ის 5200 კვ.მ.

ა----- მ-----მა 2010 წლის 06 მაისს საჯარო რეესტრში წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 2859 კვმ-ზე მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლსა, სამ დამხმარე ნაგებობასა და 100 კვმ ფართის ავტოფარეხზე და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რაზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 10 მაისს მიიღო N----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 111) უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე და მიწის ნაკვეთს მიაკუთვნა ს/კ ნ----- (წინა N ნ-----), ანუ მიწის ნაკვეთის ფართი გაიზარდა 5 კვ. მეტრით, ხოლო მიწის დანიშნულება მხოლოდ ა----- მ-----ის აზომვითი ნახაზის საფუძველზე შეიცვალა როგორც საკარმიდამო.

ასევე ა----- მ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში ცალკე რეგისტრირებული იყო

1130 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (დანიშნულება საკარმიდამო) ნ----- კოდით, თავისი საკადასტრო გეგმით, საფუძველი - მიწის რეფორმის დროს განაწილებული სიის რიგითი N-- და საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთან საკუთრების უფლების აღიარება გულისხმობს ნ-----ის რაიონის გამგეობის დადგენილებას, რომლითაც დამტკიცებულია სოფელ ჟ-----ის მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფა (ზოგადად), რომელიც ასევე მიწის რეფორმის თაობაზეა, ხოლო მიწის რეფორმის დროს განაწილებული სიის რიგითი N-- წარმოადგენს იგივე საგადასახადო N-- სიას. ანუ ნ----- კოდით 1130 კვ.მ. სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის და ნ----- კოდით სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი ერთი და იგივეა - მიწის რეფორმის დროს განაწილების სია, ანუ ე.წ. საგადასახადო სია N--. ამასთან ნ----- კოდით საკადასტრო გეგმაში მითითებულია საცხოვრებელ სახლი, სამი დამხმარე ნაგებობა და ავტოფარეხი, ანუ როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ----- კოდით მიწის ნაკვეთი ასევე რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, თუმცა გეგმაში/ნახაზში არ არის მითითებული საცხოვრებელი სახლი, არც შენობა-ნაგებობა. მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ ნ----- კოდით ნაკვეთში საცხოვრებელი სახლი არ არის.

ამის შემდეგ ა----- მ-----მა 2013 წლის 21 ივნისს საჯარო რეესტრში წარადგინა ნ----- და ნ----- კოდებით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთებზე ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 3989,5 კვ. მეტრზე და მოითხოვა გაერთიანების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2013 წლის 27 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით (ს.ფ. 143) რეგისტრირებულ უფლებაში განახორციელა ცვლილება და საბოლოოდ ა----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხა 3990

კვმ მიწის ნაკვეთი 6----- კოდით (წინა ნომრები 6----- და 6-----) . (ტ.1 ს.ფ. 108-110, 39-44, 123-128, 112-114, 36-138 144-146).

3.4.5. 1991 წლის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის და ცნობა დახასიათების მიხედვით ა----- მ-----ს 1994 წლამდე სარგებლობაში გააჩნდა 1100 კვმ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და სამი დამხმარე ნაგებობით ავტოფარეხის გარეშე.

წარმოდგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტებისა და მათი მიწის ნაკვეთის გეგმის/საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, მანძილი კ----- მ-----ის საცხოვრებელი სახლის კედლიდან მისი და ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ საზღვრამდე შეადგენს რვა მეტრს, ხოლო ა----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის კედლიდან მის და კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ იმავე საზღვრამდე მანძილი კი შეადგენს ერთ მეტრს.

ამჟამად, გასაჩივრებული რეგისტრაციის შედეგად - ა----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის კედლიდან მის და კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ საზღვრამდე მანძილი შეადგენს 6,5 მეტრს, ავტოფარეხის კედლიდან - 2,1 მეტრს.

ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია (გაერთიანებული 6----- კოდით, ასევე ცალ-ცალკე 6----- და 6----- კოდებით) არ შეესაბამება საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის კონფიგურაციას.

დადგენილია, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები (საინვენტარიზაციო და მიწის ნაკვეთის გეგმებით) და ცნობა დახასიათებები წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებს და შენახულია საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში. (ტ.1ს.ფ. 23-26, 36, 114, 141-142, 146, 13, 15-14, 17-22, 16, 200-202).

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1. რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს და მესამე პირს გააჩნიათ ერთი და იგივე შინაარსისა და ფორმის უძრავ ქონებებზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია - საგადასახადო სია N-- (მიწის რეფორმის დროს განაწილება); საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები (საინვენტარიზაციო და მიწის ნაკვეთის გეგმებით) და ცნობა დახასიათებები, რომლებიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მონაცემებს და შენახულია საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია სადავო გარემოება, კერძოდ არსებული შეუსაბამობები: 1) ა----- მ-----ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია ცალ-ცალკე ნ----- და ნ----- კოდებით, შედეგად გაერთიანებული ნ----- კოდით, არ შეესაბამება ა----- მ-----ის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის კონფიგურაციას; 2) ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთი ნ----- კოდით რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ასევე ნ----- კოდით სხვა მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც ნ----- კოდით გეგმაში/ნახაზში არ არის მითითებული საცხოვრებელი სახლი, არც შენობა-ნაგებობა. ამასთან, მხარეთა განმარტებებით დადგენილია, რომ ნ----- კოდით ნაკვეთში საცხოვრებელი სახლი არ არის.

მიუხედავად არსებული შეუსაბამობებისა, რითაც აშკარად დგინდება, რომ ა----- მ-----მა არასწორი ნახაზი წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციისა და მონაცემებში ცვლილებების შეტანისას არ იყო შესწავლილი საჯარო რეესტრის ბაზაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები (საინვენტარიზაციო და მიწის ნაკვეთის გეგმებით) და ცნობა დახასიათებები. აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის შემთხვევაშიც ნათლად გამოიკვეთებოდა მეზობლის (მოსარჩელის) ინტერესი, რომელიც ჩაბმული/მოწვეული უნდა ყოფილიყო, როგორც დაინტერესებულ მხარე, რაც არ ყოფილა.

ამდენად, ა----- მ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართის ოდენობა, დანიშნულება და კონფიგურაცია სადავოა და შესაბამისად, დასადგენია სწორად დარეგისტრირებისათვის.

სასამართლომ მიუთითა, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 112-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეადგინოს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის შესაბამისად, რომლითაც ასევე განისაზღვრება საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N4 ბრძანების შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამასთან, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია (მუხლი 25). საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) შენობა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი (მუხლი 26).

ამავე ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ საინფორმაციო ცნობაში, საინვენტარიზაციო გეგმაში ან/და ცნობა-დახასიათებაში არასწორი შეჯამების ან ნამრავლის შედეგად დატანილია მცდარი ფართობი, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია თავად დაიანგარიშოს ფართობები და რეგისტრაცია მოახდინოს ახლად დაანგარიშებული ფართობების შესაბამისად. ამავ მუხლის 26-ე პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული (წარმოდგენილი) სარეგისტრაციო დოკუმენტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ან ბინის ფართობი არ შეესაბამება აღნიშნული დოკუმენტის შექმნამდე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება და სხვა ინფორმაცია) გასცემს, ხოლო უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული ნორმები დარღვეული იყო. რეგისტრატორის მიერ ჯეროვნად არ იყო შესრულებული თავისი ვალდებულებები, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ა----- მ-----მა არასწორად წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ხოლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ ეს სადავო გარემოებები სათანადო წესით არ შეისწავლა.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული საკითხები (აზომვითი ნახაზის მონაცემების შეუსაბამობა) მნიშვნელოვანი გარემოებაა და უძრავი ქონებების რეგისტრაციისას მათი სწორად და ზუსტად დადგენის შემთხვევაში, მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზედდების/გადაფარვის ნაწილში შესაძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის ინტერესების შელახვის თავიდან აცილება.

შესაბამისად გასაჩივრებული სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებები (გადაფარვის ნაწილში) არსებითად ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონს (ასევე აღნიშნულ „ინსტრუქციას“) და არის დარღვეული მისი მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (საქ. ზაკ-ის 95-ე და 96-ე მუხლები). აქედან გამომდინარე არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. ა----- მ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7.1. ა----- მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ უზუსტობად უთითებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე კ----- მ-----ს ნ-----ის რაიონის სოფელ ჟ-----ში საკუთრებაში გააჩნდა 5000 კვ.მ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე ნაგებობებით. აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია, რადგან საჯარო რეესტრში მისი საკუთრების უფლება არაა რეგისტრირებული. რაც შეეხება სასამართლოს მიერ მტკიცებულებად მითითებულ ცნობა დახასიათებას, საინვენტარიზაციო გეგმას და ტექნიკურ პასპორტს, აღნიშნულ დოკუმენტებში მითითებულია მ----- კ----- და ა----- მ-----, ამასთანავე, ეს დოკუმენტები არ წარმოადგენენ საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტებს, მათ შორის ცნობა დახასიათება წარმოადგენს ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტს, რომლიც მზადება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის საფუძველზე და ასახავს კონკრეტული უძრავ ნივთზე აღრიცხული უფლების, ვალდებულებების, საგადასახადო გირავნობა / იპოთეკისა და საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ არსებულ მონაცემებს. საინვენტარიზაციო გეგმა არის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის კონფიგურაციის, დანიშნულების, ასევე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა - ნაგებობის შესახებ.

სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ ტექ. ინვენტარიზაციის არქივში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმისა და სახლის ტექ. პასპორტის მიხედვით კ----- მ-----ის სახელზე აღნიშნულია მიწის ნაკვეთის ზომები 125მ-40მ, ხოლო რეესტრში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ზომებად მითითებულია 117,34 მ - 43,01მ.

სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ რეგისტრატორის მიერ ჯეროვნად არ იყო შესრულებული თავისი ვალდებულებები, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ა----- მ-----მა არასწორად წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ეს გარემოება მარეგისტრირებელმა ორგანომ სათანადოდ არ შეისწავლა. კ----- მ-----ს დოკუმენტები წარმოდგენილი აქვს, სადაც უძრავი ქონების მფლობელის ვინაობა მითითებულია მ----- კ----- მ-----ის ძე. შესაბამისად, არაა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება ან სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ ამგვარი სახელისა და გვარის მქონე პირის მიმართ გაცემული დოკუმენტები, ნამდვილად ეკუთვნის მოსარჩელეს. ამასთანავე, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ნახაზის მიხედვით ნაჩვენები ფართი ნახაზში მნიშვნელოვნადაა შემცირებული მის მფლობელობაში არსებული ფაქტობრივი მიწის ნაკვეთის ფართისაგან.

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.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

კ----- მ-----ის მიერ სადავოდ არის გამხდარი ა----- მ-----ის სახელზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N----- გადაწყვეტილება (მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 6-----) და 2010 წლის 10 მაისის N----- გადაწყვეტილება (მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 6-----), კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის მონაცემებთან გადაფარვის ნაწილში (89 კვ.მ.).

წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლომ უნდა მოახდინოს სწორედ ამ ორი გადაწყვეტილების სამართლებრივი შეფასება, რამდენადაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების მიხედვით, სარეგისტრაციოდ კ----- მ-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებსა და 6----- საკადასტრო კოდით ა----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი

ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი გეგმის შესაბამისად გადაფარვის (ზედდების) ფართი შეადგენს 89 კვ.მ.

8.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ გამხდარ რეგისტრაციებთან მიმართებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე სარეგისტრაციო წარმოება დაიწყო დაინტერესებული პირის ა----- მ-----ის განცხადების საფუძველზე.

ამავე კანონის 23-ე მუხლში რეგლამენტირებულია რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, კერძოდ მოცემული მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არ უნდა მოხდეს, თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე -ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

პალატა მიუთითებს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის მოკვლეული.

პალატა მიუთითებს, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ს/კ N6----- და N6----- კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით გაერთიანდა ერთ საკადასტრო კოდად N6-----, რის შედეგადაც ა----- მ----- ის მიერვე წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად საკუთრებაში აღერიცხა 3990 კვ.მ. საქმის მასალებში ასევე წარმოდგენილია ა----- მ-----ის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები და მიწის ნაკვეთის გეგმა/

საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლის მიხედვით მანძილი კ----- მ-----ის საცხოვრებელი სახლის კედლიდან მისი და ა----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ საზღვრამდე შეადგენს 8 (რვა) მეტრს, ხოლო ა----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის კედლიდან მის და კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ იმავე საზღვრამდე მანძილი კი შეადგენს ერთ მეტრს.

გასაჩივრებული რეგისტრაციის შედეგად კი, ა----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობის კედლიდან მის და კ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთებს შორის გამავალ საზღვრამდე მანძილი შეადგენს 6, 5 მეტრს, ავტოფარეხის კედლიდან 2, 1 მეტრს.

გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი ნახაზებით (ს.ფ. 65-70) ცალსახად დასტურდება, რომ ა----- მ-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება მის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად განხორციელებულ რეგისტრაციას და კ----- მ-----ის საკუთრებას იგი ფარავს 89 კვ.მ-ით.

ამდენად, ა----- მ-----ის მიერ 2013 წლის 21 ივნისს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია არ შეესაბამებოდა საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიწის ნაკვეთის გეგმის კონფიგურაციას.

საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტები და ცნობა დახასიათებები წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებს, რომლებიც, ისევე როგორც სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს, ასევე დღეის მდგომარეობითაც, ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში.

პალატა კიდევ ერთხელ გაუსვამს ხაზს იმას, რომ სააპელაციო ინსტანციით საქმის განხილვისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მასალების შესაბამისად, 2019 წლის 08 თებერვალს მომზადებული ნახაზი, რომელზეც მუქი შავი ხაზით დატანილია კ----- მ-----ის რეგისტრირებული ფართი, ლურჯი ხაზით - ა----- მ-----ის რეგისტრირებული ფართი, ხოლო მკრთალი შავი ხაზით აღნიშნულია ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემების მიხედვით არსებული მდგომარეობა, ამავე დროს ნაჩვენებია ის ნაწილი, რომელშიც ხდება ზედდება მიწის ნაკვეთებს შორის. აღნიშნულით კიდევ ერთხელ დასტურდება ის გარემოება, რომ ა----- მ-----ს რეგისტრირებული აქვს იმაზე მეტი ფართი, ვიდრე მას უფლებადამდგენი დოკუმენტის შესაბამისად შეეძლო დაერეგისტრირებინა, განსახილველ შემთხვევაში კი კ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული ფართი 89 კვ.მ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N 4 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ საინფორმაციო ცნობაში, საინვენტარიზაციო გეგმაში ან/და ცნობა-დახასიათებაში არასწორი შეჯამების ან ნამრავლის შედეგად დატანილია მცდარი ფართობი, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია თავად დაიანგარიშოს ფართობები და რეგისტრაცია მოახდინოს ახლად დაანგარიშებული ფართობების შესაბამისად. ამავე მუხლის 26-ე პუნქტის შესაბამისად (რეგისტრაციის დამატებითი პირობები), თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული (წარმოდგენილი) სარეგისტრაციო დოკუმენტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ან ბინის ფართობი არ შეესაბამება აღნიშნული დოკუმენტის შექმნამდე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება და სხვა ინფორმაცია) გასცემს, ხოლო უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის გათვალისწინებით ჩატარებულ ადმინისტრაციული წარმოება უნდა წარიმართოს იმგვარად, რომ წარმოების შედეგად მიღებულმა აქტმა არ დაახიანოს მესამე პირის კანონიერი ინტერესები და არ შელახოს მისი უფლებები. მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრატორის მიერ ჯეროვნად არ იყო შესრულებული თავისი ვალდებულებები, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ა----- მ-----მა არასწორად წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ხოლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ ეს სადავო გარემოებები სათანადო წესით არ შეისწავლა, რასაც მას ავალდებულებდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N4 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-10 და 26-ე პუნქტები, აღნიშნულმა კი გამოიწვია კ----- მ-----ის საკუთრების უფლების შელახვა.

8.3. აპელანტის მიერ მითითებულ არგუმენტთან, კერძოდ კ----- და კ----- მ-----ების განსხვავებასთან და ამ თვალსაზრისით უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული პიროვნების სახვადასხვაობასთან დაკავშირებით პალატა პალატა მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე N4 ბრძანების მე-14 მუხლის მე-13 პუნქტზე, რომლის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ შეიძლება გახდეს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – ასოებში უზუსტობა, რომელიც გამოწვეულია მექანიკური შეცდომით, ქართულ ენაზე გადმოტანისას

უზუსტობის დაშვებით ან სხვა მიზეზით, სახელის კნინობით-ალერსობითი ფორმა, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, მაგრამ სხვა დანარჩენი მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად.

ამდენად, პალატა ვერ გაიზიარებს, აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში კ----- მ-----ის მოხსენიება მ----- კ----- მ-----ის ძედ, ქმნის ამ დოკუმენტის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ საფუძველს, მითუმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ N-- საგადასახადო სიაში თავად აპელანტიც N-- რიგითი ნომრით მოხსენიებულია, როგორც ა----- მ-----ი და არა როგორც ა----- მ-----ი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც ნათელია, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან არ არის შესაბამისობაში განხორციელებული რეგისტრაცია, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

9. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს 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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ა----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ძალაში დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს 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 გეწაძე -