

საქმე № 140310017001832277
საქმე N3ზ/3145-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

18 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ლ--- ჯ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - უ----- ზ-----ი;
წარმომადგენელი - თ----- გ-----ი;

მესამე პირი - ნ----- მ-----ი;
წარმომადგენელი - თ-- კ-----ე;

მესამე პირები - მ----- ლ-----ე, ი----- ფ-----ი, ლ--- გ-----ი, ზ--- ბ-----
-ი, სს ,-----;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი
გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უ---- ზ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის მიმართ, მესამე პირები - მ---- ლ-----ე, ი--- ფ-----ი, ნ----- მ-----ი, ლ--- გ-----ი, ზ--- ბ-----ი, სს „ს-----ი“ - დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი გ----ი, პ-----ის ქ. №---- ში მდებარე 631 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ი---- ფ-----ზე, მ---- ლ-----ესა და თანამესაკუთრეზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილება უ---- ზ-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან მიმართებაში არსებული გადაფარვის - 9,4 მ²-ის ნაწილში.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

2.3. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3.1. ტექნიკენტარიზაციის არქივის მონაცემებით გ----ი, პ-----ის ქ. №----ში (თ-----ში) მდებარე 647 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო მ---- ლ-----ის, თ----- ბ-----ისა და ა---- დ-----ის სახელზე;

2.3.2. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2-----ს იგივე მესაკუთრეთა სახელზე №----- საკადასტრო კოდით.

2.3.3. მიიღო რა თ----- ბ-----ის სამკვიდრო, ი---- ფ-----მა 2-----ს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, წარადგინა ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მის სახელზე ქონების რეგისტრაცია, რაც 2-----ს დაკმაყოფილდა და 631 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი №----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა ი---- ფ-----ის, მ---- ლ-----ისა და ა---- დ-----ის სახელზე.

2.3.4. შემდგომში მ---- ლ-----ის წილი შეიძინა ნ----- მ-----მა, ა---- დ-----ის ნაცვლად მესაკუთრედ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტის საფუძველზე აღირიცხა ლ--- გ-----ი, ხოლო ი---- ფ-----მა კუთვნილი წილი აჩუქა ზ--- ბ-----ს; ამავე დროს, ქონება დაიტვირთა

იპოთეკით სს „ს-----“ სასარგებლოდ.

2.3.5. ტექნიკენტარიზაციის არქივის მონაცემებით გ-----ი, პ-----ის ქ. №--- მდებარე 406 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (1/2) აღრიცხულია უ----- ზ-----ის სახელზე.

2.3.6. სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნით, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და გ-----ი, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე უ----- ზ-----ის კუთვნილ ნაკვეთებს შორის არსებულ ფაქტობრივ საზღვარს არ შეესაბამება რეგისტრირებული მონაცემები, კერძოდ: რეგისტრირებული საზღვარი სცილდება ფაქტობრივ მიჯნას და გადადის უ----- ზ-----ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ტერიტორიის ფარგლებში - გადაფარვის ფართი შეადგენს 9,4 მ²-ს; №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთის საზღვარი უნდა გადიოდეს შენობა-ნაგებობის კედელზე; ფაქტობრივი მდგომარეობითაც მიჯნა გადის ამ კედელზე, თუმცა რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მიჯნა ერთმანეთთან შეუსაბამოა; უ----- ზ-----ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.კერსიაში ასახული ნაკვეთის საზღვარი, რომელთანაც შედარებული იქნა ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა, და საკვლევი ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა ერთმანეთის შესაბამისია.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირებს შორის დავა კუთვნილ ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი მიჯნისა და საზღვრის შესახებ არ არსებობს; მათ შორის

ფაქტობრივი მიჯნა გავლებულია მყარი სახით - შენობა-ნაგებობის კედლით და კაპიტალურად ნაშენი ღობით.

მხარეთა შორის დავის საგანს წარმოადგენს, რამდენად შეესაბამება №-----
--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრები ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში ასახულ მონაცემებს.

სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნით დადგენილია, რომ ეს მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება და №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საზღვარი სცილდება ფაქტობრივ მიჯნას და გადადის უ----- ზ-----ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ტერიტორიის ფარგლებში - გადაფარვის ფართი შეადგენს 9,4 მ²-ს;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2-----
ს განხორციელებული რეგისტრაციისას თანამესაკუთრებზე უძრავი ქონება აღირიცხა არასწორი საკადასტრო აზომვითი მონაცემებით, რაც გასაჩივრებულ ნაწილში მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ, იმავე დასკვნის მიხედვით, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთის საზღვარი უნდა გადიოდეს შენობა-ნაგებობის კედელზე; ფაქტობრივი მდგომარეობითაც მიჯნა გადის ამ კედელზე, თუმცა რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მიჯნა ერთმანეთთან შეუსაბამოა; უ----- ზ-----ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიაში ასახული ნაკვეთის საზღვარი, რომელთანაც შედარებული იქნა ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა, და საკვლევი ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა ერთმანეთის შესაბამისია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ ექსპერტიზის დასკვნა წარმოადგენს საპროცესო კანონმდებლობით განსაზღვრულ ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომლის საწინააღმდეგო მტკიცებულებაც საქმეში არ წარმოდგენილა, რის გამოც გაზიარებული უნდა იქნეს ამ დასკვნაში მოყვანილი გარემოებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ 9,4 მ² ნაწილში ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს დადგენილ გარემოებაზე, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ი----- ფ-----ის (პირადი ნომერი-----) N----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავი ქონების, მდებარე გორი, თ-----, რეგისტრაცია კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობის საფუძველზე.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო 2-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი ნ----- ს-----ი), ტექნიკური პასპორტი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ქალაქისა და ელექტრონული ვერსია).

2-----ს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ N----- გადაწყვეტილება და ი----- ფ-----ზე, მ----- ლ-----ზე და თანამესაკუთრეზე დარეგისტრირდა 631 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 6-----, წინა კოდი 6-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, აღნიშნული უძრავი ქონება აღრიცხული იყო თ----- ლ----- ეზე, მ----- ლ----- ეზე და ა----- დ----- ზე, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი შეადგენდა 647 კვ.მ-ს.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2-----ს (რეგისტრაციის N----) მ----- ლ----- ეზე, თ----- ბ-----სა და ა----- დ----- ზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა 1-----ის ხელშეკრულება (რეესტრის N----, ნოტარიუსი გ. ტ-----ი). 2-----ს კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის (რეესტრის 2----, გაფორმების თარიღი: 0-----, ნოტარიუსი ნ---- ს-----ი) საფუძველზე, დარეგისტრირდა ი---- ფ-----ის (პირადი ნომერი-----) საკუთრების უფლება, 2----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ----- მ-----მა (პირადი ნომერი-----) შეიძინა მ----- ლ-----ის წილი, 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირდა ლ---- გ-----ის (პირადი ნომერი-----) საკუთრების უფლება, ხოლო 2----- ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ი---- ფ-----მა მისი კუთვნილი წილი აჩუქა ზ---- ბ-----ს (პირადი ნომერი-----).

გორის რაიონულმა სასამართლომ ექსპერტის დასკვნაზე დაყრდონიბით დაადგინა, რომ ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და კ-----ის ქ. N-- ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი არ შეესაბამება რეგისტრირებულ მონაცემებს, კერძოდ რეგისტრირებული საზღვარი სცილდება ფაქტობრივ მიჯნას და გადმოდის უ---- ზ-----ის მიერ ფაქტიურად დაკავებული ტერიტორიის ფარგლებში.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ ჯერ კიდევ 2-----იდან სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში იმ კონფიგურაციითა და პარამეტრებით რაც დღეის მდგომარეობითაა დაზუსტებული, რაც სადავოდ არ გამხდარა, ამასთან აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ 2-----ს მომზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმის მიხედვით, ნაკვეთის ჩრდილოეთი საზღვრის სიგრძე (სადაც ფიქსირდება ზედდება) არის 15.65 სმ (1275+2.90), ხოლო 2-----ს ი---- ფ-----ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, რომელიც შესრულებულია შპს „დ-----“-ის მიერ, მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთი საზღვრის სიგრძე შეადგენს 15.27 სმ-ს, ანუ 2----- წარმოდგენილი ნახაზებით არ მომხდარა რეგისტრირებული საზღვრების გაზრდა, პირიქით, მოხდა შემცირება, რისთვისაც სასამართლოს არ მიუქცევია ყურადღება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-3 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.

აპელანტი მიუთითებს, რომ ი----- ფ-----ის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გამოკვლეულ იქნა ყველა ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება, კერძოდ, დადგენილ იქნა რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ იყო რეგისტრირებული ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში, შესაბამისად, არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე გარემოება და რეგისტრაცია განხორციელდა კანონმდებლობის სრული დაცვით.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ გორის რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ დოკუმენტაციას და შესაბამისად არასწორი გადაწყვეტილება გამოიტანა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. ტექნიკენტარიზაციის არქივის მონაცემებით გ-----ი, პ-----ის ქ. №-----ში მდებარე 647 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო მ----- ლ-----ის, თ----- ბ-----ისა და ა----- დ-----ის სახელზე.

4.1.2. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2-----ს იგივე მესაკუთრეთა სახელზე №----- საკადასტრო კოდით.

4.1.3. მიიღო რა თ----- ბ-----ის სამკვიდრო, ი----- ფ-----მა 2-----ს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, წარადგინა

ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მის სახელზე ქონების რეგისტრაცია, რაც 2-----ს დაკმაყოფილდა და 631 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი №----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა ი---- ფ-----ის, მ---- ლ-----ისა და ა---- დ-----ის სახელზე.

4.1.4. შემდგომში მ---- ლ-----ის წილი შეიძინა ნ----- მ-----მა, ა---- დ-----ის ნაცვლად მესაკუთრედ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტის საფუძველზე აღირიცხა ლ---- გ-----ი, ხოლო ი---- ფ-----მა კუთვნილი წილი აჩუქა ზ---- ბ-----ს; ამავე დროს, ქონება დაიტვირთა იპოთეკით სს „ს----- სასარგებლოდ.

4.1.5. ტექნიკენტარიზაციის არქივის მონაცემებით გ-----ი, პ-----ის ქ. №--- მდებარე 406 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (1/2) აღირიცხულია უ---- ზ-----ის სახელზე.

4.1.6. სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნით, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და გ-----ი, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე უ---- ზ-----ის კუთვნილ ნაკვეთებს შორის არსებულ ფაქტობრივ საზღვარს არ შეესაბამება რეგისტრირებული მონაცემები, კერძოდ: რეგისტრირებული საზღვარი სცილდება ფაქტობრივ მიჯნას და გადადის უ---- ზ-----ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ტერიტორიის ფარგლებში - გადაფარვის ფართი შეადგენს 9,4 მ²-ს; №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთის საზღვარი უნდა გადიოდეს შენობა-ნაგებობის კედელზე; ფაქტობრივი მდგომარეობითაც მიჯნა გადის ამ კედელზე, თუმცა რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მიჯნა ერთმანეთთან შეუსაბამოა; უ---- ზ-----ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიაში ასახული ნაკვეთის საზღვარი, რომელთანაც შედარებული იქნა ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა, და საკვლევი ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა ერთმანეთის შესაბამისია.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ ალვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში მნიშვნელოვანია დადგინდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია შესაბამისობაშია თუ არა ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და თანხვედრაშია თუ არა დაინტერესებულ პირთა კანონიერ ინტერესთან. კერძოდ, უნდა დადგინდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლების ობიექტის ნაწილი, განხორციელებული რეგისტრაციით, მიეკუთვნა თუ არა მესამე პირებს.

დადგენილია, რომ სსიპ „ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნის თანახმად, მესამე პირთა საკუთრებაში №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საზღვარი სცილდება ფაქტობრივ მიჯნას და გადადის უ----- ზ-----ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ტერიტორიის ფარგლებში - გადაფარვის ფართი შეადგენს 9,4 მ²-ს. ამავე დასკვნის მიხედვით, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთის საზღვარი უნდა გადიოდეს შენობა-ნაგებობის

კედელზე; ფაქტობრივი მდგომარეობითაც მიჯნა გადის ამ კედელზე, თუმცა რეგისტრირებული და ფაქტობრივი მიჯნა ერთმანეთთან შეუსაბამოა; უ-----ზ-----ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიაში ასახული ნაკვეთის საზღვარი, რომელთანაც შედარებული იქნა ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა, და საკვლევი ფაქტობრივი მიჯნის მდებარეობა ერთმანეთის შესაბამისია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ 2-----ს განხორციელებული რეგისტრაციისას თანამესაკუთრებზე უძრავი ქონება აღირიცხა არასწორი საკადასტრო აზომვითი მონაცემებით, რაც გასაჩივრებულ ნაწილში მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ 9,4 მ² ნაწილში ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული გორის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის

სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე გორის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა