



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

04 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ-----ა ლ----იძე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი, ე-----ა გ-----ი, საჩხერის მუნიციპალიტეტის მერია, საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მესამე პირები- ფ-----ა გ-----ი, სს "ს-----ი"

დავის საგანი -ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 02 ნოემბერს მ-----ა ლ----იძემ სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი), ე-----ა გ-----ის, საჩხერის მუნიციპალიტეტის მერიის, საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი:

- საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის N5-----ცნობა და 2017 წლის 0-----ის უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმი;
- საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 1-----ის N 5----- წერილი;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა მიწის საკადასტრო კოდით: 3-----;
- საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1----- განკარგულება, 2017 წლის 0-----ის N--- საკუთრების უფლების მოწმობა და 2017 წლის 0-----ის N--

ოქმის მე-19 პუნქტი - ე-----ა გ-----ისათვის ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე 884 კვ/მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N8-----12 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 3-----;

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მ-----ა ლ-----იძემ 2014 წლის 1-----ს, განცხადებით მიმართა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას და ითხოვა საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ს-----ში მდებარე 900 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელი დანიშნულების შენობაზე მ-----ა ლ-----იძის საკუთრების უფლების აღიარება.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი 2014 წლის 1-----ის N--- გადაწყვეტილება და N--- საკუთრების უფლების მოწმობა და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ-----ა ლ-----იძის მოთხოვნა და საჩხერის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ს-----ში მდებარე 900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელი დანიშნულების 201.14 კვ.მ შენობაზე აღიარებულ იქნა მ-----ა ლ-----იძის საკუთრების უფლება, რაზედაც 2014 წლის 0-----ს გაიცა N--- საკუთრების უფლების მოწმობა. მითითებული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში მ-----ა ლ-----იძის საკუთრებად 2014 წლის 08 დეკემბერს, რომელიც შემდგომ მის მიერ გასხვისდა შ-----ეზე 2015 წლის 12 მარტს გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, თუმცა ამ უკანასკნელის შევიწროვების გამო, რაც განხორციელდა მოპასუხე ე-----ა გ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების მხრიდან, 2015 წლის 31 მარტის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მითითებული უძრავი ქონება, დაუბრუნდა მ-----ა ლ-----იძეს.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 25 თებერვლის N3/113-15წ. გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ე-----ა გ-----ის და ზ-----ჯ-----ის სარჩელი და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

მითითებული სასამართლო გადაწყვეტილებისა და საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 12 ოქტომბრის N8--- მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია მ-----ა ლ-----იძის სახელზე, საკადასტრო კოდი N 3-----.

მოსარჩელის განმარტებით, მოგვიანებით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ზემოთ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოპასუხე ე-----ა გ-----ს დაურეგისტრირებია თავის საკუთრებად. მან განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ე-----ა გ-----ის უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რაც ჩაიბარა 2017 წლის 02 ოქტომბერს. დოკუმენტაციიდან მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ე-----ა გ-----ის უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ქალაქ საჩხერეში საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის N 5----- ცნობა, 2017 წლის 0-----ის N5----- წერილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესახებ.

მითითებული დოკუმენტაციიდან მ-----ა ლ-----იძისათვის ასევე ცნობილი გახდა, რომ მის

მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორია, სადაც მდებარეობს მითითებულ ფართთან მისასვლელი ერთ-ერთი გზა, ასევე საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირებია - ე-----ა გ-----ს საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მეშვეობით.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ საჩხერის რაიონის სოფელ ს-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1994 წლის 3-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით (ნომრის გარეშე) სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა ს----- გ-----ის (მ-----ა ლ-----იდის მეუღლე) კომლს.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 იანვრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ფ-----ა გ-----ი.

მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, ე-----ა გ-----ის, საჩხერის მუნიციპალიტეტის მერიის, საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირი ფ-----ა გ-----მა ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ მისი მშობლები იყვნენ მ----- გ-----ი და ე-----ი გ-----ი. დედამამიშვილები - ე-----ა, ს----- და მ----- გ-----ები, რომლებიც ცხოვრობდნენ ქალაქ საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩა N---ში, სადაც მათი ოჯახი ფლობდა საცხოვრებელ სახლს და 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. იმის გათვალისწინებით, რომ მისმა ძმებმა, გადაწყვიტეს გამოყოფოდნენ მამის ოჯახს, 1988 წელს განცხადებით მიმართეს საჩხერის რაიონის სოფელ ს-----ის აკაკი წერეთლის სახელობის კოლმეურნეობასთან არსებულ ამხანაგურ სასამართლოს და მოითხოვეს ძირითადი ოჯახიდან ცალკე კომლად გამოყოფა, რაც დაკმაყოფილდა. ამხანაგური სასამართლოს 1988 წლის 11 აგვისტოს N7 ოქმით ძირითადი ოჯახიდან მეკომურად გავიდა მისი ძმა - ე-----ა გ-----ი ოჯახით (მეუღლე -ზ--- ჯ---ე და შვილი ი----- გ-----ი), ცალკე მეკომურად გავიდა აგრეთვე მისი მეორე ძმა - ს----- გ-----ი ოჯახით (მეუღლე - მ-----ა ლ-----იძე და შვილები მ----- და ალიკა გ-----ები). ამასთან, ძირითად კომლში დარჩნენ მშობლები - მ-----ი გ-----ი და ე-----ი ვ-----ის ასული გ-----ი და მისი და - მ----- გ-----ი.

ოჯახების გაყოფის შემდეგ ძმებს ე-----ა და ს-----ს შეხვდათ 900-900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ძირითად ოჯახს დარჩა 1 200კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მშობლების გარდაცვალების შემდეგ მისმა ძმებმა გადაწყვიტეს მიეღოთ მემკვიდრეობა, მაგრამ რადგან ს----- გ-----მა მიიღო ინსულტი და დღემდე არ შეუძლია საუბარი და გადაადგილება, ვერ მოახერხა სამკვიდროს თავის თავზე აღრიცხვა. კიდევ ერთმა დამ უარი თქვა თავისი წილი მემკვიდრეობის მიღებაზე. ე-----ა გ-----მა უთხრა თავის რძალს - ს-----ის მეუღლეს მ-----ა ლ-----იძეს, რომ იგი მიიღებდა მემკვიდრეობას და შემდეგ გაყოფდა, მაგრამ მ-----ა ლ-----იძე წავიდა წინააღმდეგი და გადაწყვიტეს, რომ მემკვიდრეობის ერთ წილს მიიღებდა ე-----ა გელბაიანი, ხოლო მეორე წილს მიიღებდა ფ-----ა გ-----ი, შემდეგ კი გადაუფორმებდა ფ-----ა გ-----ი თავის ძმას - ს-----ს, მაგრამ ამის კატეგორიული წინააღმდეგი წავიდა ე-----ა გ-----ის შვილები, რ--- და ნ--- გ-----ები, რომლებსაც სრულად უნდოდათ მიეღოთ მემკვიდრეობა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ-----ა ლ-----იდის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2011 წელს, ე-----ა გ-----მა და ფ-----ა გ-----ის წარმომადგენელმა - მ-----ა ლ-----იმ, განცხადებით მიმართეს საჩხერის რაიონულ სასამართლოს და ითხოვეს იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენა იმის თაობაზე, რომ მამის - მ----- გ-----ის გარდაცვალების შემდეგ დაუფლუნენ მის ქონებას ფ-----ა გ-----ი და ე-----ა გ-----ი. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 13 აპრილის N2/36 გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ ფ-----ა გ-----მა და ე-----ა გ-----მა ფაქტობრივად მიიღეს აწ გარდაცვლილი მამის მ----- გ-----ის მემკვიდრეობა.

მ----- გ-----ის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემის მოთხოვნით საჩხერის სანოტარო ბიუროს, 2015 წლის 2-----ს განცხადებით მიმართა ფ-----ა გ-----ის წარმომადგენელმა. 2015 წლის 2-----ს გაცემულ იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ფ-----ა გ-----მა, როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონიერმა მემკვიდრემ - შვილმა, მიიღო გარდაცვლილი მამის მ----- გ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ლიტერი „ა“ საცხოვრებელი სახლის, ლიტერი „ბ“ დამხმარე შენობის $\frac{1}{2}$ წილი შესაბამის წილობრივ მიწის ნაკვეთთან ერთად (მიწის ნაკვეთის ფართი 1805 კვ.მ.) მდებარე საჩხერე, ბ-----ს ქ. N 2-----.

ქ. საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩის N2-----ში მდებარე უძრავი ქონების: საცხოვრებელი სახლის 262,2 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობა 22,8 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთის 1805,00 კვ.მ. მესაკუთრე იყო მ----- გ-----ი.

2016 წლის 17 თებერვალს დარეგისტრირდა (რეგ.N8-----, საკადასტრო კოდი 3-----) საკუთრების უფლება ფ-----ა გ-----ის კუთვნილ წილზე - 1466 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ.საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N2-----. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: სამკვიდრო მოწმობა N1-----, 2-----2015წ. (ნოტარიუსი ი-----ა დ-----); საინვენტარიზაციო გეგმა გაცემული 0-----2014წ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ცნობა დახასიათება NTT2----- 0-----2014წ გაცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

მ----- გ-----ის დანაშთ სამკვიდრო ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობის გაცემის მოთხოვნით საჩხერის სანოტარო ბიუროს, 2017 წლის 05 მაისს განცხადებით მიმართა ე-----ა გ-----მა. 2017 წლის 05 მაისს გაცემულ იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ე-----ა გ-----მა, როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონიერმა მემკვიდრემ - შვილმა, მიიღო გარდაცვლილი მამის მ----- გ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების ლიტერი „ა“ საცხოვრებელი სახლის, ლიტერი „ბ“ დამხმარე შენობის $\frac{1}{2}$ წილი, შესაბამის წილობრივ მიწის ნაკვეთთან ერთად (მიწის ნაკვეთის ფართი 1805 კვ.მ) მდებარე საჩხერე, ბ-----ს ქ. N 2-----.

ქ. საჩხერეში, ბ-----ს ქ. N 2-----ში მდებარე უძრავი ქონების: საცხოვრებელი სახლის 262,2 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობა - 22,8 კვ.მ და მიწის ნაკვეთის 1 805,00 კვ.მ. მესაკუთრე იყო მ----- გ-----ი. მოცემულ შემთხვევაში მამკვიდრებლის საკუთრების უფლება დადასტურებული იყო **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 0-----2014 წ. გაცემული TT 2----- ცნობა-დახასიათებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 0-----2017 წელს გაცემული N1----- ცნობით.** მაშასადამე, აწ.გარდაცვლილი მ----- გ-----ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება მიიღო მხოლოდ ორმა პირველი რიგის მემკვიდრემ - ე-----ა გ-----მა და ფ-----ა გ-----მა თანაბარ წილში, შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი - ზონა საჩხერე, მისამართი საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N2----- მიწის ნაკვეთი 1805 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი - 262,2 კვ.მ. დამხმარე სათავსო 22,8 კვ.მ. იდეალური წილით $\frac{1}{2}$ -ის მესაკუთრეა ე-----ა გ-----ი და დანარჩენი $\frac{1}{2}$ -ის მესაკუთრეა ფ-----ა გ-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს N8-----
სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დაინტერესებულმა პი--- ე-----ა გ-----მა (პ/ნ 3-----)
და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე
მდებარე ქ.საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N2---- (ს/კ. 3-----). დაინტერესებული პირის მიერ
წარდგენილი იქნა შემდეგი დოკუმენტაცია: სამკვიდრო მოწმობა 1-----, დამოწმებული 0-----
2017 წ. ნოტარიუსი ი-----ა დ-----: ცნობა (ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0----) N5-----,
დამოწმებული 0-----2017წ საჩხერის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეულის ქალაქი
საჩხერის მიერ. N8----- განაცხადზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა ახალი
საკადასტრო ნახაზი 1801 კვ.მ. ფართზე, შესრულებული რ-----ი ც-----ის მიერ 17.05.2017წ. და
ნაკვეთმა შეიცვალა კოორდინატები.

2017 წლის 0-----ს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების
მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც მხარეს ეცნობა, რომ საჩხერის მუნიციპალიტეტის
გამგეობას 2017 წლის 0-----ს გადაეგზავნა N2---- წერილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის
დადასტურებასთან დაკავშირებით და ეცნობა, რის გამოც სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან
დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა N2---- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილებით
დარეგისტრირდა ე-----ა გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი
საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N2-----.

ქალაქ საჩხერეში საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის
N5----- ცნობაში მითითებულია, რომ ე-----ა გ-----ის მიერ წარმოდგენილი უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტზე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული
ცნობა - დახასიათება TT2----- მომზადების თარიღი 2015 წლის 2-----ი და 2014 წლის 7-----
---ს მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტიფიკაცია რ----- ც-----
---ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვით (მიწის ფართობი 1801 მ²) ნახაზზე ასახულ
მიწის ნაკვეთთან.

2017 წლის 0-----ის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე
დათვალიერების ოქმში N0---- მითითებულია, რომ ი-----ა გ-----ს და მ-----ა მ-----
-ემ დაათვალიერეს ე-----ა გ-----ის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 3-----) და
მოცემულ დოკუმენტში დააფიქსირეს რომ ე-----ა გ-----ის მიერ წარდგენილი უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტზე-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული
ცნობა-დახასიათება TT 2----- მომზადების თარიღი - 2015 წლის 2-----ი და 2014 წლის 0-----
-----ს მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთი - იდენტიფიკაცია რ----- ც-----
-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვით (მიწის ფართობი 1801 კვ.მ) ნახაზზე ასახულ
მიწის ნაკვეთთან.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილემ 2017 წლის 1-----ის N5----- წერილით
მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოთ მითითებული შინაარსით მიწის
ნაკვეთის იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით, რასაც დაურთო დათვალიერების ოქმი N0---- და
ქალაქ საჩხერეში საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის
N 5----- ცნობა.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1---- განკარგულებით სახელმწიფო
პროექტის ფარგლებში აღიარებული იქნა ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის
ნაკვეთი, დანიშნულება: არასასოფლო, ფართობი 884 კვ.მ. მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ
შენობასთან ერთად მოქალაქე ე-----ა გ-----ის საკუთრებად. აღნიშნული განკარგულების
საფუძველზე კომისიის მიერ გაიცა N--- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც ე-----ა გ-----
-----ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართობით: 884 კვ.მ და

საცხოვრებელი შენობა: ერთი, სართული: ორი, განაშენიანების ფართობი 216 კვ.მ. რომელიც მდებარეობს ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე. აღნიშნული მოწმობა ძალაშია დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. მოწმობა გაცემულია 2017 წლის 0-----ს.

დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილია რ---- ც-----ის მიერ 2017 წლის 20 ივნისს.

2017 წლის 0-----ის N-- ოქმის მე-19 პუნქტით კომისიამ თანხმობა გამოთქვა ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადების წარმოდგენის შემთხვევაში აღიაროს ე-----ა გ-----ის საკუთრებად ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე 884 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი შენობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N8-----12 გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ე-----ა გ-----ის (პ/ნ 3-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - მდებარე საჩხერის მუნიციპალიტეტი საჩხერე ბ-----ს ქუჩა (884 კვ.მ. ზონა: საჩხერე, სექტორი: ქალაქი საჩხერე). რეგისტრაციის საფუძველია საკუთრების უფლების მოწმობა N---. მოცემულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მომზადებულია ამონაწერი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 3-----. აღნიშნული რეგისტრაციის ფარგლებში რეგისტრირებულია ასევე საკადასტრო გეგმა.

საქმეში წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და საკადასტრო რუკა, რომლის გამოყენებითაც ს---- გ-----ს - მ-----ა ლ----იდის მეუღლეს, არასოდეს მიუმართავს საჯარო რეესტრისათვის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციისათვის.

2014 წლის 1-----ს საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩის №---ში მცხოვრებმა მ-----ა ლ----იდემ განცხადებით მიმართა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას და მოითხოვა სოფელ ს-----ის ტერიტორიაზე მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებული საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მან კომისიაში წარადგინა ორი მოწმის მიერ შესრულებული დოკუმენტი ფაქტის დადასტურების შესახებ, რომელიც დამოწმებული იყო სანოტარო წესით. წარადგინა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საკადასტრო რუკა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი. კომისიამ განიხილა წარმოდგენილი დოკუმენტები, მოახდინა მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება და დაადგინა: მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა. კომისიის 2014 წლის 0-----ის №--- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ-----ა ლ----იდის მოთხოვნა და საკუთრებად იქნა აღიარებული **სოფელ ს-----ში** მდებარე 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობით. კომისიის მიერ გაიცა 2014 წლის 0-----ის საკუთრების მოწმობა №---.

მითითებული გადაწყვეტილებისა და საკუთრების მოწმობის საფუძველზე მ-----ა ლ----იდის საკუთრებაში აღირიცხა 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი ფართობით - 201.14 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 3-----.

2016 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე-----ა გ-----ის და ზ--- ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2014 წლის 0-----ის №--- გადაწყვეტილება და საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ გაცემული 2014 წლის 0-----ის საკუთრების უფლების მოწმობა №---, დაევალა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

ახალი აქტის კომისიის მიერ გამოცემული არ ყოფილა.

მოცემული მომენტისათვის ზემოთ მითითებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე აღრიცხულია ფ-----ა და ე-----ა გ-----ის სახელზე იდეალურ წილში - თითოეულს 1/2 წილი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის შესაბამისად სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. 1421-ე მუხლის სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სამკვიდრო მოწმობა ეს არის სამკვიდროს მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის შესაბამისად მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან.

2016 წლის 17 თებერვალს დარეგისტრირდა (რეგ. N8-----, საკადასტრო კოდი 3-----)

საკუთრების უფლება ფ-----ა გ-----ის კუთვნილ წილზე - 1 466 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან მდებარე: ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩის N2-----. უფლების დამდგენი დოკუმენტები: სამკვიდრო მოწმობა N1-----, 2-----2015წ. ნოტარიუსი ი----ა დ-----; საინვენტარიზაციო გემა გაცემული 0-----2014 წ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ცნობა დახასიათება NTT2----- 0-----2014წ გაცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს N 8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მომართა დაინტერესებულმა პი---- ე-----ა გ-----მა (პ/ნ. 3-----) და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩის N2----- (ს/კ. 3-----). დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი იქნა შემდეგი დოკუმენტაცია: სამკვიდრო მოწმობა 1-----, დამოწმებული 0-----2017 წ. ნოტარიუსი ი----ა დ-----: ცნობა (ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0-----) N 5-----, დამოწმებული 0-----2017 წ. საჩხერის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეულის ქალაქი საჩხერის მიერ. N8----- განაცხადზე დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი იქნა ახალი საკადასტრო ნახაზი 1801 კვ.მ. ფართზე, შესრულებული რ-----ი ც-----ის მიერ 17.05.2017 წ. და ნაკვეთმა შეიცვალა კოორდინატები.

2017 წლის 0-----ს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც მხარეს ეცნობა, რომ საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგეობას 2017 წლის 0-----ს გადაეგზავნა N2----- წერილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურებასთან დაკავშირებით და ეცნობა, რომ შესაბამისად სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა N2----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ე-----ა გ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N2-----.

დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე ე-----ა გ-----ს სრული უფლება ჰქონდა მოეთხოვა თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე - ბ-----ს ქუჩა N2-----, კერძოდ, სამკვიდროს $\frac{1}{2}$ ნაწილზე (იდეალური წილი).

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სამკვიდროს საკუთრებად რეგისტრაციის უფლება არ შეიძლება შეიზღუდოს მ-----ა ლ-----იდის მოთხოვნით, რომელიც შემხებლობაში არ არის სამართლებრივად აღნიშნულ სამკვიდრო ქონებასთან. ამ შემთხვევაში ფ-----ა გ-----ი არ არის მოსარჩელე რომელიც შეიძლება აცხადებდეს კონკრეტულ სასარჩელო მოთხოვნას აღნიშნულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანების 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. აღნიშნული დანაწესი უზრუნველყოფს ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენის რეალიზაციას („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 15²-ე მუხლის პირველი ნაწილი). საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს („ინსტრუქციის“ 30-ე მუხლი).

ზემოთ მითითებულიდან გამომდინარე ე-----ა გ-----ს სრული უფლება ჰქონდა მოსარჩელის ინტერესების გათვალისწინების გარეშე მიემართა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის

საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად.

ქალაქ საჩხერეში საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის N 5---- ცნობით ე-----ა გ-----ის მიერ წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტზე-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება TT 2----- მომზადების თარიღი 2015 წლის 2-----ი და 2014 წლის 7-----ს მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტურია რ---- ც-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვით (მიწის ფართობი 1801 კვ.მ) ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან.

2017 წლის 0-----ის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმში NO---- მითითებულია, რომ ი---- შ-----ემ, მ-----ს-----ემ და მ-----ა მ-----ემ დაათვალიერეს ე-----ა გ-----ის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 3-----) და მოცემულ დოკუმენტში დააფიქსირეს რომ ე-----ა გ-----ის მიერ წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტზე-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება TT 2----- მომზადების თარიღი 2015 წლის 2-----ი და 2014 წლის 0-----ს მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტურია რ---- ც-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვით (მიწის ფართობი 1801 მ²) ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილემ 2017 წლის 1-----ის N5----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოთ მითითებული შინაარსით მიწის ნაკვეთის იდენტურობასთან დაკავშირებით, რასაც თან დაურთო დათვალიერების ოქმი NO---- და ქალაქ საჩხერეში, საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის N 5----- ცნობა.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მესამე პუნქტით, საჭიროების შემთხვევაში, 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 იდენტურობა საპილოტო პროექტის ფარგლებში დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ხოლო განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მოცემული საკითხები, რომელიც განხილულია სადაბო ადმინისტრაციულ აქტებში პირდაპირ და უშუალო ზიანს ვერ მიაყენებდა სამართლებრივი თვალსაზრისით მ-----ა ლ-----იძეს, რადგან საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით მიწის ნაკვეთი ს/კ 3----- უფლებრივად არ არის დაკავშირებული მ-----ა ლ-----იძესთან.

დადგენილია, რომ მიღებული სამკვიდროს ფარგლებში არსებული მიწის ნაკვეთი შესაბამისი ნაგებობით ემთხვევა იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მ-----ა ლ-----იძის სახელზე იქნა აღიარებული, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწა. 2016 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე-----ა გ-----ის და ზ---- ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2014 წლის 0-----ის №--- გადაწყვეტილება და საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ გაცემული 2014 წლის 0-----ის საკუთრების უფლების მოწმობა №---.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა დანაშთი სამკვიდრო ქონების მესაკუთრეები - ფ-----ა გ-----ი და ე-----ა გ-----ი შესაბამისად თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარების საკითხის განხილვა იგივე მიწის ნაკვეთზე საფუძველსაა მოკლებული.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1---- განკარგულებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში აღიარებული იქნა ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, დანიშნულება: არასასოფლო, ფართობი 884 კვ.მ. მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობასთან ერთად მოქალაქე ე-----ა გ-----ის საკუთრებად.

დადგენილია, რომ აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე კომისიის მიერ გაიცა N--- საკუთრების მოწმობა, რომლითაც ე-----ა გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით - 884 კვ.მ. და საცხოვრებელი შენობა: ერთი. სართული: ორი. განაშენიანების ფართობი - 216 კვ.მ. რომელიც მდებარეობს ქ.საჩხერეში ბ-----ს ქუჩაზე. აღნიშნული მოწმობა ძალაშია დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით /აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. მოწმობა გაცემულია 2017 წლის 0-----ს.

2017 წლის 0-----ის N-- ოქმის მე-19 პუნქტით, კომისიამ გამოთქვა თანხმობა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების წარმოდგენის შემთხვევაში აღიარებული იქნას ე-----ა გ-----ის საკუთრება ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე 884 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობაზე.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე მოუსმინოს შუამდგომლობის ავტორს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ე-----ა გ-----ის თანხმობით მიმართა შუამდგომლობით საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომში კომისია). 2017 წლის 0-----ს ე-----ა გ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები. შუამდგომლობას თან ახლდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, შესრულებული ა----- ც-----ის მიერ უძრავ ქონებაზე: არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართობით: 884 კვ.მ. და საცხოვრებელი შენობა: ერთი. სართული: ორი. განაშენიანების ფართობი 216 კვ.მ., რომელიც მდებარეობს ქ.საჩხერეში ბ-----ს ქუჩაზე, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N8----- 12 გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ე-----ა გ-----ის (3/6 3-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - მდებარე საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა (884 კვ.მ. ზონა: საჩხერე, სექტორი: ქალაქი საჩხერე). რეგისტრაციის საფუძველია საკუთრების უფლების მოწმობა N---. მოცემულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მომზადებულია ამონაწერი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 3-----. აღნიშნული რეგისტრაციის ფარგლებში რეგისტრირებულია ასევე საკადასტრო გეგმა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე მ-----ა ლ-----იძე არც ამ შემთხვევაში არის უფლებრივად დაკავშირებული აღიარებულ მიწის ნაკვეთთან და შესაბამისად მოცემული სამართლებრივი აქტები - საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1----- განკარგულება 2017 წლის 0-----ის N--- საკუთრების უფლების მოწმობა და 2017 წლის 0-----ის N-- ოქმის მე-19 ნაწილი, მის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს და არც უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ-----ა ლ-----იძემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

საქმეში არსებული დოკუმენტაციის შესაბამისად დადგენილ იქნა, რომ ქ. საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩის №2-----ში არსებულ უძრავ ქონებაზე მემკვიდრედრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს ჯერ კიდევ 2015 წლის 04 ნოემბერს მიმართა აპელანტმა მხარემ, რაც დაკმაყოფილებულ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილებით. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების და სამკვიდრო მოწმობების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მოპასუხე ე-----ა გ-----მა სარჩელით მიმართა სასამართლოს, თუმცა საჩხერის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და ეს გადაწყვეტილება დღეის მდგომარეობით შესულია კანონიერ ძალაში.

აპელანტის განმარტებით, გაურკვეველია თუ იმავე ქონებაზე რეგისტრაცია განხორციელებული იყო ფ-----ა გ-----ის სახელზე, როგორ მოხდა იმავე ქონების რეგისტრაცია ე-----ა გ-----ის სახელზე და თუ როგორც სასამართლო გადაწყვეტილებაშია მითითებული, ქონება იყო ერთი და იგივე უბრალოდ ნაკვეთმა შეიცვალა კოორდინატები, ნუთუ არ იყო საჭირო მესაკუთრე ფ-----ა გ-----ის თანხმობა საჭირო სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონებისათვის კოორდინატების შეცვლასთან დაკავშირებით.

აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილების 6.9. პუნქტში მოსამართლე მიუთითებს, რომ - „მოცემულ საქმეზე წარმოგენილია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და საკადასტრო რუკა, რომლის გამოყენებითაც ს----- გ-----ს - მ-----ა ლ-----იძის მეუღლეს, არასოდეს არ მიუმართავს საჯარო რეესტრისათვის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციისათვის“, რაც არასწორია, რადგან სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მ-----ა ლ-----

იძემ არაერთგზის განმარტა რომ მან ჯერ კიდევ 2014 წელს მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს მისი მეუღლის სახელზე შედგენილ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზედაც მას ური განუცხადეს სარეგისტრაციო სამსახურში, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტი იყო არასრულყოფილი, როგორც უნომრო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება, 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 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სარჩელის მიხედვით დავის საგანს წარმოადგენს საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის N 5----- ცნობისა და 2017 წლის 0-----ის უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმის, საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 1-----ის N 5----- წერილის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის (/კ 3-----), საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1----- განკარგულების, 2017 წლის 0-----ის N--- საკუთრების უფლების მოწმობის, 2017 წლის 0-----ის N-- ოქმის მე-19 პუნქტის (ე-----ა გ-----ისათვის ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე 884 კვ/მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ) ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის N8-----12 გადაწყვეტილების და მის საფუძველზე გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის (ს/კ 3-----) - ბათილად ცნობა.

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 მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

სარჩელით სადავო 2017 წლის 16 ივნისის N 8-----05 გადაწყვეტილება მიღებულია ე-----ა გ-----ის No.8-----; 29.05.2017 წ. განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც ის ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N 2-----.

უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდი - N 3----- (1801 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) რეგისტრირებულია ე-----ა გ-----ისა და ფ-----ა გ-----ის თანასაკუთრებად ½ - ½ წილის უფლებით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია - 2-----2015წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა; ცნობა (ადგილზე დათვალიერებს ოქმი N 0-----) N5-----, 0-----2017 წ.; საინვენტარიზაციო გეგმა დამოწმებული - 0-----2014წ.; სამკვიდრო მოწმობა N1-----, 0-----2017; ცნობა-დახასიათება N TT2-----, დამოწმებული - 0-----2014 წ.

სარჩელით სადავო 2017 წლის 1-----ის N8-----12 გადაწყვეტილება მიღებულია ე-----ა გ-----ის No.8-----; 21 ივნ 2017წ. განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც ის ითხოვდა საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე 884 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული განაცხადის საფუძველზე მასალები გადაეგზავნა საჩხერის

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ხოლო კომისიის N---, 0----2017 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე 884 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და N01/2 შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა ე-----ა გ-----ის საკუთრებად - ს/კ 3-----.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1---- განკარგულებით ე-----ა გ-----ის საკუთრების უფლება აღიარებული იქნა ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 884 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობაზე. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე კომისიის მიერ გაიცა N--- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც ე-----ა გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ფართობით: 884 კვ.მ. და საცხოვრებელი შენობა განაშენიანების ფართობი 216 კვ.მ. _ მდებარე ქ.საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა. აღნიშნული მოწმობა ძალაშია დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. მოწმობა გაცემულია 2017 წლის 0-----ს.

საქმის მასალების მიხედვით, 1466.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. საჩხერე, ბ-----ს ქუჩა N-- თანასაკუთრების უფლებით არის რეგისტრირებული და მესაკუთრეთა გრაფაში მითითებულია ფ-----ა გ-----ის - 1/2 წილით (განცხადების N 8-----, 04/11/2015 წ.). რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია - სამკვიდრო მოწმობა N1-----, 2-----2015 წ.; საინვენტარიზაციო გეგმა დამოწმებული 0----2014წ.; ცნობა-დახასიათება NTT2-----, 0----2014წ.

სარჩელით სადავო 2017 წლის 0-----ის N 5----- ცნობით (გაცემულია ქალაქ საჩხერეში საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის მიერ) დადასტურებულია ცნობა-დახასიათება TT 2-----, 2-----2015 წ. და 0---- 2014 წ. საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა რ-----ც-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან (ფართობი 1801 კვ.მ). სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2017 წლის 0-----ის N0---- ოქმში მითითებულია, რომ ი----შ-----ემ, მ-----ს-----ემ და მ-----ა მ-----ემ დაათვალიერეს ე-----ა გ-----ის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ 3-----) და დააფიქსირეს რომ ე-----ა გ-----ის მიერ წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტზე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება TT 2-----, 2-----2015 წ. და 2014 წლის 0-----ს მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტურია რ-----ც-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვით (მიწის ფართობი 1801 კვ.მ) ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან. საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოადგილემ 2017 წლის 1-----ის N5----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიწის ნაკვეთის იდენტურობასთან დაკავშირებით, რასაც დაურთო დათვალიერების ოქმი N0---- და ქალაქ საჩხერეში, საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 0-----ის N 5----- ცნობა.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას, რომ ზემოთ მოხსენიებული სარჩელით სადავო ადმინისტრაციულ აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს სამართლებრივი თვალსაზრისით მ-----ა ლ-----იძეს, რადგან საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით მიწის ნაკვეთი ს/კ 3----- უფლებრივად არ არის დაკავშირებული მ-----ა ლ-----იძესთან.

დადგენილია, რომ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთი შესაბამისი ნაგებობით ემთხვეოდა იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მ-----ა ლ-----იძის საკუთრებად იქნა აღიარებული, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწა. სასამართლოს 2016 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე-----ა გ-----ის და ზ----ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის

2014 წლის 0-----ის №--- გადაწყვეტილება და საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ გაცემული 2014 წლის 0-----ის საკუთრების უფლების მოწმობა №---, რომლითაც საჯარო რეესტრში საჩხერის მუნიციპალიტეტის, სოფ. ს-----ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 3-----), დაზუსტებული ფართობი: 900 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 201,14 კვ.მ.). გადაწყვეტილებაში საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ №--- საკუთრების მოწმობა გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. კერძოდ, კომისიას არ გამოუკვლევია განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ასევე არ გამოუთხოვია და შეუსწავლია ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალები, ხომ არ შედიოდა მთლიანად ან ნაწილობრივ წარმოდგენილი 900 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი, რომლის საკუთრებაში აღიარებასაც ითხოვდა მ-----ა ლ-----იძე, გარდაცვლილი მ----- გ-----ის დანაშთი სამკვიდრო უძრავი ქონების ფარგლებს. კომისიის მიერ არ ყოფილა ერთმნიშვნელოვნად დადგენილი სად მთავრდებოდა აწ. გარდაცვლილი მ----- გ-----ის დანაშთი სამკვიდრო უძრავი ქონების ფარგლები, რომელიც მხარეთა ახსნა-განმარტებით არის აღნიშნული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, მაშინ როდესაც მხარეები მიუთითებენ, რომ აწ. გარდაცვლილი მ----- გ-----ის დანაშთი სამკვიდრო უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობენ მხარეები, ასევე ე-----ა გ-----ის და - ფ-----ა გ-----ი, რასაც ადასტურებს წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სამკვიდრო ქონების მესაკუთრეები - ფ-----ა გ-----ი და ე-----ა გ-----ი, შესაბამისად თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარების საკითხის განხილვა იგივე მიწის ნაკვეთზე საფუძველს იყო მოკლებული.

საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0-----ის N1---- განკარგულებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში აღიარებული იქნა ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, დანიშნულება: არასასოფლო, ფართობი 884 კვ.მ. მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ შენობასთან ერთად მოქალაქე ე-----ა გ-----ის საკუთრებად. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე კომისიის მიერ გაიცა N--- საკუთრების მოწმობა, რომლითაც ე-----ა გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით - 884 კვ.მ. და საცხოვრებელი შენობა განაშენიანების ფართობი - 216 კვ.მ. მდებარე ქ.საჩხერეში, ბ-----ს ქუჩაზე.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე მოუსმინოს შუამდგომლობის ავტორს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე მარეგისტრირებული ორგანოდან მასალები გადაეგზავნა საჩხერის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. 2017 წლის 0-----ს ე-----ა გ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განცხადებები. შუამდგომლობას

ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, შესრულებული ა----- ც-----
-----ის მიერ - არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე ფართობით - 884 კვ.მ. და საცხოვრებელი
შენობა ორსართულიანი _ განაშენიანების ფართობი 216 კვ.მ. მდებარე ქ.საჩხერეში ბ-----ს
ქუჩაზე.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის
მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის
ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების
სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც
განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი
დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში
ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად
დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია
საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე
კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში
არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი,
რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული),
რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული
მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის
მომენცისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ამავე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის
შესაბამისად შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი
კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის
გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი
კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა; ამავე კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია
შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს
ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული
ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

მ-----ა ლ-----იძე სადავოდ ხდის №3----- და №3----- საკადასტრო კოდების მქონე უძრავ
ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, თუმცა არ მიუთითებს მისი კონკრეტული
უფლების დარღვევის ფაქტზე დასახელებული რეგისტრაციებით.

№3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. საჩხერე, ბ-----ს ქ. №--)
რეგისტრირებულია თანასაკუთრების უფლებით ფ-----ა გ-----ის (3/5 2-----) (1/2 წილი) და
ე-----ა გ-----ის (3/5 3-----) (1/2 წილი) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს
წარმოადგენს სამკვიდრო. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მითითებული ქონება,
მემკვიდრეობით მიიღეს ფ-----ა და ე-----ა გ-----ებმა, როგორც მ----- გ-----ის პირველი
რიგის მემკვიდრეებმა. შესაბამისად, მემკვიდრეობით მიღებული ქონების მემკვიდრეების
სახელზე რეგისტრაცია ზიანს ვერ მიაყენებდა მ-----ა ლ-----იდის საკუთრების უფლებას და
კანონით დაცულ ინტერესებს, რადგან ის უშუალოდ არ წამოადგენდა აწ. გარდაცვლილი მ-----
გ-----ის მემკვიდრეს.

№3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება (მის.: ქ. საჩხერე, ჭ-----ს ქ. №--ა)
აღრიცხულია ე-----ა გ-----ის (3/5 3-----) საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ
დოკუმენტად მითითებულია საკუთრების მოწმობა №---, გაცემული საჩხერის
მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის მიერ. მ-----ა ლ-----იძე არ მიუთითებს, საჩხერის მუნიციპალიტეტის
ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
მიერ ე-----ა გ-----ის სახელზე გაცემული №--- საკუთრების მოწმობით მისი კონკრეტულად

რომელი უფლება ირღვევა და ახდენს თუ არა გავლენას ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე ე-----ა ბ-----ს საკუთრებად რეგისტრაცია გავლენას მის ქონებრივ უფლებებზე.

სააპელაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (თვით მოსარჩელე მხარის, მოპასუხეთა და ასევე მესამე პირის ახსნა-განმარტებების, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და სიტუაციური ნახაზების, მარეგისტრირებელ ორგანოში სადავო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების) მხედველობაში მიღებით მიიჩნევა, 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.

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 ვაღდეულო 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 პატივსაღებ, 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 პატივსაღები. 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 დასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების ერთობლიობას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავობა. დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება – მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მოპასუხის მიერ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა.

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 მოსარჩელის 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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ მ-----ა ლ----იძეს, მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, - არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

და ა დ გ ი ნ ა

1. მ-----ა ლ----იძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ნათუნა ხომერიკი
მოსამართლე