



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

23 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - თ----- გ-----ე;

წარმომადგენელი - ა----- მ-----ი;

აპელანტი (მესამე პირი) - დ----- ტ-----ი;

წარმომადგენელი - კ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - ქ----- კ-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის თ----- გ-----ის მოთხოვნა:

1.1. თ----- გ-----ე ითხოვს გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად.

2. აპელანტის (მესამე პირი) დ----- ტ-----ის მოთხოვნა:

2.1. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით, თ----- გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ, მესამე პირი - დ----- ტ-----ი - დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი გორში, შ----- --ში მდებარე 398 მ2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 66,80 მ2 შენობა- ნაგებობის დ----- ტ-----ისა და თანამესაკუთრის საკუთრებაში №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 9 ივლისის №----- მიმართვაში მითითებულ მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ2 და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ2 მიწის რეგისტრაციის ნაწილში. თ----- გ-----ის სარჩელი 2009 წლის 20 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

ბათილად იქნა ცნობილი გორში, შ----- --ში მდებარე 398 მ2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და 66,80 მ2 შენობა- ნაგებობის დ----- ტ-----ის საკუთრებაში №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 9 ივლისის №----- მიმართვაში მითითებულ მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ2 და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ2 მიწის რეგისტრაციის ნაწილში. თ----- გ-----ის სარჩელი 2009 წლის 3 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 იანვრის №----- გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 9 ივლისის №----- მიმართვაში მითითებულ მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ2 და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ2 მიწის რეგისტრაციის

ნაწილში.

3.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.2.1. 1-----ისა და 1-----ის ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულებებით, დ----- ტ-----მა (დ-----მა) გ----- ვ-----ისა და ბ----- ვ-----ისაგან შეიძინა გორში, შ-----ში მდებარე მთლიანი უძრავი ქონება (1/2 - 1/2 თითოეულისაგან), რაც ტექნიურში აღირიცხა მის სახელზე (ტომი 1, ს. ფ. 29-37).

3.2.2. 2-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, თ----- გ-----ემ შეიძინა გორში, შ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე (ტომი 1, ს. ფ. 25, 38-39).

3.2.3. გორის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 ივნისის გადაწყვეტილებით, დ----- ტ-----ის სარჩელი ეზოში შესასვლელი მხრიდან სამეზობლო საზღვრის თ----- გ-----ის ზოლში პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის, კედლის თავის მხარეს ამოყვანის, უნებართვო ნაგებობის მოშლისა და მიტაცებული მიწის ფართის (ე. წ. სანიაღვრე ადგილის) გამოთავისუფლების დავალდებულების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, ხოლო თ----- გ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: დ----- ტ-----ს დაევალა, მოშალოს საცხოვრებელი სახლის აივნის კედელი, რომელიც მთლიანად გადასულია თ----- გ-----ის მხარეს და აღმართოს საცხოვრებელი სახლის № 7 სათავოს გასწვრივ დამოუკიდებელი კედელი საცხოვრებელი სახლის ბოლომდე (ტომი 1, ს. ფ. 40-43).

3.2.4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით და 2009 წლის 23 თებერვლის დამატებითი გადაწყვეტილებით, დ----- ტ-----ს დაევალა, აღმართოს დამოუკიდებელი კედელი მისი საცხოვრებელი სახლის № 7 სათავსოში № 1 ოთახის გასწვრივ საცხოვრებელი სახლის ბოლომდე (თ----- გ-----ის საცხოვრებელი სახლის № 5 სათავსოს მხარეს); დ----- ტ-----ს დაევალა, თ----- გ-----ის საცხოვრებელი სახლის № 5 სათავსოში (1-----ს ტექნიკური პასპორტის მიხედვით) აშენებული კედელი აივნამდე (ტომი 1, ს.ფ 44-55).

3.2.5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 5 ივნისის განჩინებით, დ----- ტ-----ის საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებასა და 2009 წლის 23 თებერვლის დამატებით გადაწყვეტილებაზე დარჩა განუხილველი (ტომი 1, ს. ფ. 56-60).

3.2.6. ტექნიურში რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე, დ----- ტ-----

-----ის (და თანამესაკუთრის) სახელზე საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა გორში, შ-----ში მდებარე 398 მ2 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 66,80 მ2 შენობა - ნაგებობა №----- საკადასტრო კოდით (ტომი 1, ს. ფ. 73-80).

3.2.7. დ----- ტ-----ის (და თანამესაკუთრის) სახელზე საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, ბ----- ვ-----თან გაფორმებული 1-----ის ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, მთლიანი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა დ----- ტ-----ის სახელზე (ტომი 1, ს. ფ. 81-83).

3.2.8. საჯარო რეესტრში №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე, გორში, შ-----ში მდებარე უძრავი ქონება დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა თ----- გ-----ის სახელზე (ტომი 1, ს. ფ. 104-106).

3.2.9. დ----- ტ-----მა საჯარო რეესტრის წარმომადგენლები, მყარი წერტილების აღებისა და სათანადო საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შედგენის მიზნით, თავის საკუთრებაში არ შეუშვა, რის გამოც მხარეთა შორის ზუსტი საზღვარი ვერ დადგინდა და რეესტრში ტ-----ისა და გ-----ის რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელი დარჩა (ტომი 1, ს. ფ. 181 - 184).

3.2.10. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის დასკვნით, დ----- ტ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი (რეგისტრირებულია №----- საკადასტრო კოდით) მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 43.46 - 43,64 მეტრს, ხოლო სიგანე - 8,94 0 9,61 მეტრს, საერთო ფართობი შეადგენს 398 მ2-ს; დ----- ტ-----ის სახელზე გაცემული ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმის მიხედვით, იგივე მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 44,95 მეტრს, ხოლო სიგანე - 9,8 მეტრს, საერთო ფართობი - 438 მ2-ს; ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმისაგან განსხვავებით მიწის ნაკვეთის სიგრძე დლევანდელი მდგომარეობით შემცირებულია 1,31 - 1,49 მეტრით, სიგანე - 0,19 - 0,86 მეტრით, ფართობი - 40 მ2.

თ----- გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე დატანილი (რეგისტრირებულია №----- საკადასტრო კოდით) მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 36,25 - 36,37 მეტრს, ხოლო სიგანე - 8,62 - 10,10 მეტრს, საერთო ფართობი - 349 მ2-ს; თ----- გ-----ის სახელზე გაცემული ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმის მიხედვით, იგივე მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს 44,08 მეტრს, სიგანე - 9,35 - 9,8 მეტრს, საერთო ფართობი - 422 მ2-ს; ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი გეგმისაგან განსხვავებით მიწის ნაკვეთის სიგრძე დლევანდელი

მდგომარეობით შემცირებულია 7,71 - 7,83 მეტრით, სიგანე ჩრდილოეთის მხარეს შემცირებულია 0,73 მეტრით, სიგანე სამხრეთის მხარეს გაზრდილია 0,3 მეტრით; მთლიანობაში მიწის ნაკვეთის ფართობი შემცირებულია 73 მ2-ით.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული ექსპერტის - ი----- ქ-----ის განმარტებით, დასკვნაში დაშვებულია ტექნიკური ხასიათის უზუსტობა, და ზემოთ მითითებულ აბზაცში ასახული თ----- გ-----ის საკუთრების სიგანე ჩრდილოეთის მხარეს რეალურად შემცირებულია 0,73 მეტრით, დასკვნაში კი შეცდომით მიეთითა 1,18 მეტრი, ასევე სიგანე სამხრეთის მხარეს რეალურად გაზრდილია 0,3 მეტრით, დასკვნაში კი შეცდომით მიეთითა 0,75 მეტრი.

იმავე დასკვნის მიხედვით, ქ. გორში, შ-----სა და №----ში მდებარე დ----- ტ-----ისა და თ----- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვარი, ტექნიკურ პასპორტებში არსებული მონაცემებისა და შენობების ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მდებარეობს კოორდინატთა სისტემაში (----- X-----, Y----- და X-----, Y----- კოორდინატებზე გამავალ წრფეზე, რისი გათვალისწინებითაც: ა) დ----- ტ-----ის სახელზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1----- თ----- გ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართობით 5 მ2; ბ) თ----- გ-----ის სახელზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1----- დ----- ტ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართობით 5 მ2.

3.2.11. სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის №----- დასკვნის დანართი № 4-თან მიმართებაში ამავე ბიუროს მიერ 2018 წლის 9 ივლისის წერილით წარმოდგენილი იქნა დაზუსტებული მონაცემები, კერძოდ: დანართზე ასახულია დ----- ტ-----ისა და თ----- გ-----ის სახელზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების მონაცემები გრაფიკულად, სადაც მაორენტირებელი წერტილიდან (X-----, Y-----) გადაზომილია 5,2 და 5,45 მეტრი მანძილები, რომლითაც განისაზღვრა მხარეთა საზღვრები ქუჩის მხარეს (ჩრდილოეთით), რის შედეგადაც დადგინდა, რომ დ----- ტ-----ს დლეკანდელ რეგისტრირებულ საზღვრებში მოქცეული აქვს თ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთი, რომლის საზღვარი დადგენილი იქნა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით; აღნიშნული გადაფარვის ფართობი შეადგენს 0,12 მ2-ს. ასევე, დანართი № 4-ის დაზუსტებულ ვარიანტზე, დასკვნის დანართისაგან

განსხვავებით, მითითებული სიდიდეები დამრგვალებული იქნა მეასედის სიზუსტით. უშუალოდ საინვენტარიზაციო გეგმების დასკანერებული ვარიანტის დანართზე ასახვა არ იძლევა მაღალი სიზუსტით მონაცემების გამოსახვის საშუალებას, ვინაიდან ეს გეგმები არ არის მასშტაბის სრული დაცვით შედგენილი და ამ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება გეგმაზე არსებულ მონაცემებს (კონკრეტულ შემთხვევაში საზღვრების სიგრძეებს).

2018 წლის 9 ივლისის წერილის დანართ № 4-5-ზე ასახულია საინვენტარიზაციო გეგმები, თუმცა დანართები არ არის შედგენილი მასშტაბის სრული დაცვით და ამ დანართზე ასახული მონაცემები, საინვენტარიზაციო გეგმებთან მიმართებაში, არაზუსტია.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ასევე მიუთითა ამავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილები რომლის 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რაც აღირიცხა ტექნიკურიზაციის ბიუროში. საქმეზე თანდართული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით და თვით მხარეთა განმარტებით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა, რომ მათ შორის დაძაბული, კონფლიქტური სიტუაციაა და ვერ თანხმდებიან საზღვრის კოორდინატებზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის № 47-ე ბრძანებით დამტკიცებული ტიპიური დებულების მე-5 პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებზე და განმარტა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს ეკისრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ

ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა - ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა -დახასიათება, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია - პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა აისახოს: მათი დეტალური გეგმები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებული სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო და არასაცხოვრებელი ფართობი, შენობა-ნაგებობათა აღდგენითი და სამოქმედო ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებში და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები და სხვა; შენობა-ნაგებობებზე საკუთრებისა და მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების შენახვა -აღრიცხვა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეთა საკუთრება აღირიცხა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, რომლის მონაცემები და სიზუსტე მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში როგორც მოსარჩელის, ასევე მესამე პირის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით, ანუ მხოლოდ მათ მითითებაზე დაყრდნობით და მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობისა და საზღვრების შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტსა თუ საჯარო რეესტრში დაცულ რაიმე სხვა ინფორმაციას, მათ შორის ტექნიკურს მონაცემებს არ ეყრდნობოდა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეები ერთმანეთში დავობენ მათ შორის არსებული საზღვრის მცირე ფართობზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, მათ საკუთრებაში საჯარო რეესტრში ამჟამად ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრები და ადგილმდებარეობა დაედგინა ტექნიკურს მონაცემებთან მიმართებაში, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემები და სიზუსტე მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის №----- დასკვნის დანართი № 4-თან მიმართებაში ამავე ბიუროს მიერ 2018 წლის 9 ივლისის წერილით წარდგენილი იქნა დაზუსტებული მონაცემები, კერძოდ, სასამართლომ მიუთითა, რომ დანართზე ასახულია დ----- ტ-----ისა და თ----- გ-----ის სახელზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების მონაცემები გრაფიკულად, სადაც მაორენტირებული წერტილიდან (X-----, Y-----) გადაზომილია 5,2 და 5,45 მეტრი მანძილები, რომლითაც განისაზღვრა

მხარეთა საზღვრები ქუჩის მხარეს (ჩრდილოეთით), რის შედეგადაც დადგინდა, რომ დ----- ტ-----ს დღევანდელ რეგისტრირებულ საზღვრებში მოქცეული აქვს თ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთი, რომლის საზღვარი დადგენილი იქნა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით; აღნიშნული გადაფარვის ფართობი შეადგენს 0,12 მ2-ს. ასევე, დანართი № 4-ის დაზუსტებულ ვარიანტზე, დასკვნის დანართისაგან განსხვავებით, მითითებული სიდიდეები დამრგვალებული იქნა მეასედის სიზუსტით, და დ----- ტ-----ის სახელზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1----- — თ----- გ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის (სამხრეთით) ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართით 5,11 მ2;

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ----- ტ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში სადავო აქტებით განხორციელებული რეგისტრაცია თ----- გ-----ესთან მიმართებაში უკანონოა და ექვემდებარება ბათილად ცნობას სწორედ მითითებული ფართების ნაწილში - მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ2 და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ2 მიწის რეგისტრაციის ნაწილში, რადგან, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესამე პირის საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელე თ----- გ-----ის კუთნილი ნაკვეთიდან მხოლოდ მითითებული ფართები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ თვით თ----- გ-----ე არ დაეთანხმა და ეჭვს ქვეშ დააყენა ექსპერტიზის დასკვნა იმ მიზეზით, რომ ექსპერტმა არასწორად აიღო მაორენტირებელი წერტილები, რამაც გამოიწვია მხარეთა საზღვრის ამსახველი წრფივი ხაზის არასწორი დადგენა. აღნიშნულზე სასამართლომ მიუთითა, რომ ეს არგუმენტი ვერ ჩაითვლება ექსპერტიზის დასკვნის გაუზიარებლობის საკმარის საფუძვლად, რადგან ექსპერტმა საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვის დროს, სასამართლო სხდომაზე პირდაპირ მიუთითა ფოტოსურათებზე ადგილები, საიდანაც აიღო მაორენტირებელი წერტილები, რაზეც მხარეებს შენიშვნა და პრეტენზია არ გამოუთქვამთ და ასევე ექსპერტიზა დაინიშნა მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრებისა და ადგილმდებარეობის დასადგენად ტექნიკურ მოწოდებებთან მიმართებაში, 2018 წლის 9 ივლისის მომართვის დანართი № 4-5-ზე კი დატანილია მხარეთა ტექნიკურ ნახაზები და ელექტრონული რეგისტრაციები, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ მაორენტირებელი წერტილები აღებულია სწორედ ტექნიკურ მოწოდებების მიხედვით მხარეთა შენობა - ნაგებობების მომიჯნავე, ანუ მყარ ადგილებზე.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახმად, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ -

ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ ამა თუ იმ უძრავი ქონების მესაკუთრის, ადგილმდებარეობის, კოორდინატების, სიტუაციური გეგმის შესახებ მონაცემებს, რაც რეგისტრირებული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში (ტექბიუროში), იგივე იურიდიული ძალა გააჩნდა (გააჩნია), რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებს ნაკვეთები გამიჯნული აქვთ ფაქტობრივი საზღვრით, თუმცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის ფაქტობრივი მიჯნის დადგენას მნიშვნელობა არ აქვს, რადგან სადავოა თვით რეგისტრაციის კანონიერება და არა ფაქტობრივი მიჯნის შესაბამისობა რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

ექსპერტიზის 2018 წლის 9 ივლისის მომართვის დანართი № 4-5-ით და მხარეთა განმარტებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით შემცირებული აქვთ ტექბიუროს მონაცემებით მათზე რეგისტრირებული ფართები, თუმცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის ამას მნიშვნელობა არ აქვს, ვინაიდან დავა ეხება მათ შორის არსებული საზღვრის რეგისტრირებული მონაცემების სიზუსტეს, რომლის გარკვევა - დადგენა სრულიად შესაძლებელია ჩატარებული საექსპერტო დასკვნით, და შემცირებული ფართების არსებობა - არარსებობის დადგენას მნიშვნელობა აქვს მხოლოდ სხვა პირებთან მიმართებაში.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაცია თავდაპირველად მოახდინა დ----- ტ-----მა, ხოლო შემდეგ მოსარჩელე თ----- გ-----ემ, მაგრამ ეს არ ართმევს მოსარჩელეს შესაძლებლობას, დააზუსტოს და შესაბამისობაში მოიყვანოს მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები, მოითხოვოს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

4. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები:

4.1. აპელანტის თ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

საჩივრის ავტორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორედ იქნა განსაზღვრული დავის საგანი. განმარტავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ექსპერტიზის დანიშვნა განხორციელდა კანონმდებლობის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ ექსპერტიზის ხარჯები არ იქნა განაწილებული მხარეთა შორის. ვინაიდან, ექსპერტიზის დანიშვნა განხორციელდა სასამართლოს ინიციატივით მიიჩნევს, რომ ხარჯები პროცესის შესაბამისად, უნდა დაკისრებოდა მოპასუხე მხარეს.

საჩივარის ავტორი ყურადღებას ამახვილებს ექსპერტიზის დასკვნაზე და განმარტავს, რომ სასამართლო არ უნდა დაყრდნობოდა მხოლოდ წარდგენილ საექსპერტო დასკვნას და უნდა გაეზიარებინა მათ მიერ წარდგენილი მოპასუხის წერილები, რომლითაც ადასტურებდა, რომ მესამე პირების საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები მოიცავდა მის მიერ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს უნდა დაეზუსტებინა და ნათელი მოეფინა იმ გარემოებებისთვის თუ სად და რის საფუძველზე აიღო მაორიენტირებული წერტილები ექსპერტმა. მხარის განმარტებით კი, აღნიშნული შესაძლებელი გახდებოდა თუკი წარადგენდა ექსპერტიზის დასკვნას, რომელიც განსაზღვრავდა რეალურად თუ სად არის აღებული მაორიენტირებული წერტილები (ე.წ. დაკვალივა).

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ დაირღვა რიგი საპროცესო უფლებები, რის გამოც სასამართლო გაცდა მოთხოვნის ფარგლებსაც და იმსჯელა ადმინისტრაციული აქტის სრულად ბათილად ცნობაზე, მაშინ როდესაც მის მოთხოვნას წარმოადგენდა ნაწილობრივ, მათი საკუთრების რეგისტრაციის ნაწილში ბათილად ცნობა და ასევე არასწორედ იქნა განაწილებული სასამართლო ხარჯები.

4.2. აპელანტის დ----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს, განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლის თანახმად, სამეზობლო დავა სასაზღვრო მიჯნაზე არის სამოქალაქო სამართლით დარეგულირებული ურთიერთობა, ხოლო რაც შეეხება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონს, მიუთითებს, რომ კანონში განმარტებულია, რომ საჯარო რეესტრი პასუხს არ აგებს მხარის მიერ მითითებული მონაცემების სისწორეზე, შესაბამისად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრი არ არის მიჯნის დამდგენი ორგანო.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი თვალსაზრისით, რაც არ უნდა კეთილშობილური მიზანი ამოძრვებდეთ კომფლიქტის მოწესრიგების თვალსაზრისით, შეუძლებელია ამ ურთიერთობის მოწესრიგება. მხარის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ ამ კომფლიქტის ადმინისტრაციული წესით განხილვამ გამოიწვია გაუგებრობა და უფრო გაართულა როგორც კომფლიქტი ასევე სამართლებრივად მოწესრიგების რეალური საფუძვლები.

მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა არის სამართლებრივი მექანიზმი ადმინისტრაციული ორგანოს უკანონო გადაწყვეტილებისგან თავის დასაცავად. მოცემულ შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ურთიერთობა ექვემდებარება კერძო სამართალს და გამორიცხავს ადმინისტრაციული წესით სამართალწარმოებას. მიუთითებს, რომ დავაში ჩართულია მესამე პირად, მაშინ როცა საუბარია საკუთრების

უფლების გადახედვაზე და ეს პრიორიტეტი თავიდანვე ნათელი იყო. მიიჩნევა, რომ საჯარო რეესტრის ინტერესი, შესაბამისად სახელმწიფოს ინტერესი ამ შემთხვევაში არის ნულის ტოლი ხოლო მაქსიმალური სამართლებრივი ინტერესები არის დაკარგული.

საჩივრის ავტორის განმარტებით, თუ ეს ურთიერთობა ადმინისტრაციული სამართლით იქნება განსახილველი, სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკანონდება ექსპერტიზის მიერ მონაცემებში დაშვებული უზუსტობა, ისე რომ სასაზღვრო მიჯნა კი არა, საკუთრების უფლება დადგება ეჭვის ქვეშ. აპელანტის განმარტებით, ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულია, რომ თავის მხრივ თ----- გ-----ის რეგისტრაცია ფარავს დ----- ტ-----ის საკუთრებას თუმცა ეს გარემოება გადაწყვეტილებაში არ არის ასახული. მიუთითებს, რომ დასკვნით ნაწილში გადაფარვასთან დაკავშირებით მითითებულია, რომ როგორც ერთი მხარე, ისე მეორე მხარი არის გადასული ერთმანეთის საკუთრებაში. გადაწყვეტილების თანახმად კი, რატომღაც თავად არის შეჭრილია თ----- გ-----ის საკუთრებაში. აპელანტის განმარტებით, ექსპერტიზის დასკვნაში გაკეთებული გაუგებარი მსჯელობა მათთვის გადაუჭრელ საკითხად რჩება.

5. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

5.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ

ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

უპირველესად, პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტის კუთხით, ანუ სამართლებრივი შედეგის თვალსაზრისით, სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს და მისი გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლა უკავშირდება მხოლოდდამხოლოდ სახელმწიფო ბაჟის მხარისათვის არასწორად დაკისრებას და ექსპერტის ჩატარების მიზნით გადახდილი თანხის დაკისრების საკითხს.

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

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტია 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 საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

პალატა მიაჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება, გაირკვეს და დადგინდეს მოსარჩელისა და მესამე პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრები და ადგილმდებარეობა.

დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რაც აღირიცხა ტექნიკური ბიუროში. საქმეზე თანდართული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით და თვით მხარეთა განმარტებით ცალსახაა, რომ მათ შორის დაძაბული, კონფლიქტური სიტუაციაა და ვერ თანხმდებიან მათ შორის არსებული საზღვრის კოორდინატებზე.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20

ივლისის № 47-ე ბრძანებით დამტკიცებული ტიპიური დებულების მე-5 პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებზე, რომლის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს ეკისრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა - ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა - დახასიათება, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია - პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა აისახოს: მათი დეტალური გეგმები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებული სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო და არასაცხოვრებელი ფართობი, შენობა - ნაგებობათა აღდგენითი და სამოქმედო ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებში და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები და სხვა; შენობა - ნაგებობებზე საკუთრებისა და მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების შენახვა - აღრიცხვა. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა საკუთრება აღირიცხა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, რომლის მონაცემები და სიზუსტე მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში როგორც აპელანტის თ----- გ-----ის, ასევე აპელანტის - მესამე პირის დ----- ტ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციისას მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით, ანუ მხოლოდ მათ მითითებაზე დაყრდნობით, და მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობისა და საზღვრების შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტსა თუ საჯარო რეესტრში დაცულ რაიმე სხვა ინფორმაციას, მათ შორის ტექნიკურ მონაცემებს არ ეყრდნობოდა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეები ერთმანეთში დავობენ მათ შორის არსებული საზღვრის მცირე ფართობზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, მათ საკუთრებაში საჯარო რეესტრში ამჟამად ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრები და ადგილმდებარეობა დაედგინა ტექნიკურ მონაცემებთან მიმართებაში, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემები და სიზუსტე მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის №----- დასკვნის დანართი № 4-თან მიმართებაში ამავე ბიუროს მიერ 2018 წლის 9 ივლისის წერილით წარდგენილი იქნა დაზუსტებული მონაცემები, კერძოდ: დანართზე ასახულია დ----- ტ-----ისა და თ----- გ-----ის სახელზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმების მონაცემები გრაფიკულად, სადაც

მაორენტირებელი წერტილიდან (X-----, Y-----) გადაზომილია 5,2 და 5,45 მეტრი მანძილები, რომლითაც განისაზღვრა მხარეთა საზღვრები ქუჩის მხარეს (ჩრდილოეთით), რის შედეგადაც დადგინდა, რომ დ----- ტ----- ს დღევანდელ რეგისტრირებულ საზღვრებში მოქცეული აქვს თ---- გ----- ის მიწის ნაკვეთი, რომლის საზღვარი დადგენილი იქნა საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით; აღნიშნული გადაფარვის ფართობი შეადგენს 0,12 მ2-ს. ასევე, დანართი № 4-ის დაზუსტებულ ვარიანტზე, დასკვნის დანართისაგან განსხვავებით, მითითებული სიდიდეები დამრგვალებული იქნა მეასედის სიზუსტით, და დ----- ტ-----ის სახელზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1----- თ---- გ-----ის სახელზე მომზადებულ ტექნიკურ პასპორტზე დატანილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის (სამხრეთით) ფიქსირდება გადაფარვა (ზედდება) ფართით 5,11 მ2.

პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის - მესამე პირის დ----- ტ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში სადავო აქტებით განხორციელებული რეგისტრაცია თ---- გ-----ესთან მიმართებაში უკანონოა და პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ექვემდებარება ბათილად ცნობას სწორედ მითითებული ფართების ნაწილში - მხარეთა უძრავი ქონების ჩრდილოეთით მდებარე 0,12 მ2 და სამხრეთით მდებარე 5,11 მ2 მიწის რეგისტრაციის ნაწილში, რადგან, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მესამე პირის საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელე თ---- გ-----ის კუთნილი ნაკვეთიდან მხოლოდ მითითებული ფართები.

თვით თ---- გ-----ე საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვის დროს არ დაეთანხმა და ეჭვს ქვეშ დააყენა ექსპერტიზის დასკვნა იმის გამო, რომ ექსპერტმა არასწორად აიღო მაორენტირებელი წერტილები, რამაც აპელანტის განმარტებით, გამოიწვია მხარეთა საზღვრის ამსახველი წრფივი ხაზის არასწორი დადგენა.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ ზემოაღნიშნული არგუმენტი ვერ ჩაითვლება ექსპერტიზის დასკვნის გაუზიარებლობის საკმარის საფუძვლად რადგან, ექსპერტმა სასამართლო სხდომაზე პირდაპირ მიუთითა ფოტოსურათებზე ადგილები, საიდანაც აიღო მაორენტირებელი წერტილები, რაზეც მხარეებს შენიშვნა და პრეტენზია არ გამოუთქვამთ, და ასევე ექსპერტიზა დაინიშნა მიწის ნაკვეთების იურიდიული საზღვრებისა და ადგილმდებარეობის დასადგენად ტექნიკურს მონაცემებთან მიმართებაში, 2018 წლის 9 ივლისის მომართვის დანართი № 4-5-ზე კი დატანილია მხარეთა ტექნიკურს ნახაზები და ელექტრონული რეგისტრაციები, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ მაორენტირებელი წერტილები აღებულია სწორედ ტექნიკურს მონაცემების მიხედვით მხარეთა შენობა-ნაგებობების მომიჯნავე, ანუ მყარ ადგილებზე.

პალატა ასევე ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ მართალია, უშუალოდ საინვენტარიზაციო გეგმების

დასკანერებული ვარიანტის დანართზე ასახვა არ იძლევა მაღალი სიზუსტით მონაცემების გამოსახვის საშუალებას, ვინაიდან ეს გეგმები არ არის მასშტაბის სრული დაცვით შედგენილი და ამ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება გეგმაზე არსებულ მონაცემებს (კონკრეტულ შემთხვევაში საზღვრების სიგრძეებს), თუმცა დ----- ტ-----ისა და თ----- გ-----ის მონაცემების ურთიერთშედარება, ტექნიკური მონაცემებისა და ელექტრონული რეგისტრაციების სიზუსტის დადგენა სრულიად შესაძლებელია.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებზე რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამა თუ იმ უძრავი ქონების მესაკუთრის, ადგილმდებარეობის, კოორდინატების, სიტუაციური გეგმის შესახებ მონაცემებს, რაც რეგისტრირებული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში (ტექნიკურში), იგივე იურიდიული ძალა გააჩნდა (გააჩნია), რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ გარემოებას, რომ მხარეებს ნაკვეთები გამიჯნული აქვთ ფაქტობრივი საზღვრით, თუმცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის ფაქტობრივი მიჯნის დადგენას მნიშვნელობა არ აქვს, რადგან სადავოა თვით რეგისტრაციის კანონიერება და არა ფაქტობრივი მიჯნის შესაბამისობა რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება) სადაც განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირების სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე, გამოიკვლიოს ამავე მიწაზე სხვა პირთა უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეადაროს ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებთან, სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოახდინოს მათ სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია.

ექსპერტიზის 2018 წლის 9 ივლისის მომართვის დანართი № 4-5-ით და მხარეთა განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით შემცირებული აქვთ ტექნიურის მონაცემებით მათზე რეგისტრირებული ფართები, თუმცა მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის ამას მნიშვნელობა არ აქვს, ვინაიდან დავა ეხება მათ შორის არსებული საზღვრის რეგისტრირებული მონაცემების სიზუსტეს, რომლის გარკვევა - დადგენა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით სრულიად შესაძლებელია ჩატარებული საექსპერტო დასკვნით, და შემცირებული ფართების არსებობა-არარსებობის დადგენას მნიშვნელობა აქვს მხოლოდ სხვა პირებთან მიმართებაში.

პალატა მიუთითებს შპს „-----“-ის მიერ მომზადებულ აზომვების და დაკვალვის შედეგად მიღებული ინფორმაციის მიხედვით და განსაზღვრული კოორდინატის შესაბამისად 2018 წლის 24 აგვისტოს დასკვნასა და რეკომენდაციებზე სადაც მითითებულია, რომ სამხარაულის საექსპერტო ბიუროს მიერ მომზადებულ დასკვნაში მითითებული მიჯნის ჩრდილოეთ კოორდინატი X----- Y----- არ არის თანხვედრაში ფაქტიურ მდგომარეობასთან, კერძოდ ჩრდილოეთით კვეთს თ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებულ შენობას 5 სმ-ით. მოცემული მდგომარეობით რეკომენდირებულია მოხდეს მიწის კაკეთის რეგისტრირებული საზღვრების კორექტირება არსებული საცხოვრებელი სახლების მყარი კონტურების შესაბამისად. ცვლილების რეგისტრაციას, კორექტირებული საკადასტრო

აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზების შესაბამისად, ანხორციელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (ტომი 4, ს.ფ 171-174).

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარმოდგენილ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 15 იანვრის დასკვნაზე სადაც მითითებულია, რომ ქ. გორში, შ-----ის ქუჩაზე, თ-----ის და დ----- ტ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ N----- და N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვარი, ს----- ვ-----ის სახელზე მომზადებული გეგმის მიხედვით გადის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

დასკვნაში მითითებულია, რომ თ----- გ-----ის სახელზე N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებსა და 1-----ოს ს-----ის სახელზე მომზადებულ გეგმის მიხედვით განსაზღვრულ საზღვრებს შორის ფიქსირდება გადაფარვა. გადაფარვის ფართობი შეადგენს 33,43 კვ.მ-ს. საზღვრებს შორის გადაფარვის მანძილი შეადგენს $0,51 \div 1,28$ მ-ს.

დ----- ტ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი (რეგისტრირებულია N----- საკადასტრო კოდი) მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს $43,46 \div 43,64$ მ-ს, ხოლო სიგანე - $8,94 \div 9,61$ მ-ს. საერთო ფართობი - $398,0$ კვ.მ-ს, ხოლო ს----- ვ-----ის სახელზე მომზადებული გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის სიგრძე შეადგენს $58,65 \div 59,05$ მ-ს, ხოლო, სიგანე - $8,0 \div 9,75$ მ-ს. საერთო ფართობი - $523,76$ კვ.მ-ს. ხსენებული გეგმისაგან განსხვავებით მიწის ნაკვეთის სიგრძე დღევანდელი მდგომარეობით შემცირებულია $15,19 \div 15,41$ მ-ით, სიგანე სამხრეთის მხარეს გაზრდილია $0,94$ მ-ით, ხოლო ჩრდილოეთის შემცირებულია - $0,14$ მ-ით. ფართობი შემცირებულია - $125,76$ კვ.მ-ით (ტომი 4, ს.ფ 122-138).

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 21 იანვრის N----- წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ საქართველოს მთავრობის N388 დადგენილების და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის მე-2 მუხლის, საკადასტრო აღწერის ზოგადი ტექნიკური პირობების N2 პუნქტის თანახმად განსაზღვრულია, რომ საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს ობიექტის აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა. ვინაიდან მითითებული შესაძლო უზუსტობა რომლის სიდიდე შეადგენს $0,05$ მ-ს, არ სცდება კანონით განსაზღვრულ მოთხოვნებს (ტომი 4, ს.ფ 168).

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაცია თავდაპირველად მოახდინა დ----- ტ-----მა, ხოლო შემდეგ მოსარჩელე თ----- გ-----ემ, მაგრამ ეს არ ართმევს მოსარჩელეს შესაძლებლობას, დააზუსტოს და შესაბამისობაში მოიყვანოს მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები, მოითხოვოს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს სასამართლოს მიერ მითითებული ფართების ნაწილში და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლზე და სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს მტკიცების ტვირთისა და მტკიცებულებათა დასაშვებობის პირობებს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

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, აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო საჩივრის ავტორის თ----- გ----- ---ის იმ განმარტებაზე, რომ თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარმოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. აპელანტი თ----- გ-----ე ასევე ითხოვს

ჩატარებული ექსპერტიზის ხარჯის საფასურის ანაზღაურებას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნა, კერძოდ, სასამართლომ სახელმწიფო ბაჟის საკითხზე მსჯელობისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების აღნიშნულ ნაწილში გაუქმების პროცესუალურ - სამართლებრივი საფუძვლები.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ძალაში დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება რომლითაც თ----- გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ, მესამე პირი - დ----- ტ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

რაც შეეხება ექსპერტიზის ჩატარებასთან დაკავშირებული თანხის დაკისრებას, პალატა განმარტავს, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა რა ნაწილობრივ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს უნდა დაეკისროთ თ----- გ-----ის (3/ნ-----) მიერ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებისათვის გადახდილი საფასურის 500 (ხუთასი) ლარის და შპს „-----“-ის დაკვალვის მომსახურების მიზნით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება თ----- გ-----ის სასარგებლოდ.

6. პროცესის ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის

განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის დ----- ტ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო 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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თ---- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
3. შეიცვალოს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით სოლიდარულად გადახდეთ 100 (ასი) ლარი. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს თ---- გ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ექსპერტიზის ჩატარებასთან დაკავშირებული თანხის - 650 (ექვსასორმოცდაათი) ლარის გადახდა.
4. დანარჩენ ნაწილში გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.
5. აპელანტ დ----- ტ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
6. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის

ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა