



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-997-18

07 ოქტომბერი, 2019

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - ლაურა მიქავა
მოსამართლეები - თამარ სვანიძე
ინდირა მაშანეიშვილი

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი

შპს „ედ----“
ან-- ბე-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)
წარმომადგენელი

შპს „თე-----“
გუ-----ა, რო-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)
წარმომადგენელი

ლე-----
რო-----

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა,
სარეგისტრაციო ჩანაწერების გაუქმება

გასაჩივრებული - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,

ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

- შპს „ედ----“-ის სასარჩელო მოთხოვნა ქ.ფოთში, აგრარული ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე შპს "ე-----"-ის საკუთრებაში არსებული ქონების (საკადასტრო კოდი: 0-.-.0-6--) მოპასუხე ლე-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვისა და ფართის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა;

- ლე-----ს და შპს "თე-----ს" დირექტორის ან----- შეგებებული სარჩელი შპს "ე-----"-ის (ს/კ 2-----) საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების (ს/კ 0-.-.0-6--), რომლითაც მისი საკუთრების უფლება 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია შპს "თე-----ს" (ს/კ 2-----) საკუთრებაში გამოყოფილ 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც გაშენებული 32,54 კვ.მ. ფართი 2015 წლის 23 დეკემბერს შეძენილ იქნა ლ. ღვ----- მიერ გაუქმდა;

- მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია;

- შპს "ე-----"-ს დაეკისრა შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟის 100 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2015 წლის 11 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი: 50 კვ.მ (ს/კ 0-.-.0-6--) მესაკუთრე არის შპს "ე-----";

2.2. 2015 წლის 11 დეკემბრის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია: 0-.-.0-6--, ფართობი: 50 კვ.მ.;

2.3. ქალაქ ფოთის მერის 1998 წლის 3 ნოემბრის N5-- ბრძანების შესაბამისად, შპს "ე-----"-ს სანიტარული კვანძის მშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი ფართობით 50 კვ.მ.;

2.4. საკადასტრო რუკის მიხედვით, შპს "ე-----"-ის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-.-.0-6--) დაშენების ფართობი არის 50 კვ.მ, სასარგებლო ფართობი 42,97 კვ.მ.;

2.5. ქ. ფოთის მერის 1998 წლის 3 ნოემბრის N5-- ბრძანების მიხედვით, შპს "თ-----" სუპერმარკეტის კომპლექსის მშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი ფართობით 250 კვ.მ.;

2.6. 2011 წლის 29 აპრილის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი: 250 კვ.მ (ს/კ 0-.-.0-.-) მესაკუთრე არის შპს "თე-----",

2.7. 2011 წლის 03 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ (ს/კ 0-.-.0-.-) მესაკუთრეები არიან "თე-----", კო-----, ან----- და ირ-----

2.8. ი.მ. ზუ----- "თა---" მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი მდებარეობს: ქ. ფოთში, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, ფართობი: 250 კვ.მ.;

2.9. ქ. ფოთში, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, შპს "თე-----ს" სავაჭრო კომპლექსის აზომვითი ნახაზის თანახმად, დაშენების ფართი არის - 250 კვ.მ. საერთო ფართი - 216,16 კვ.მ, მათ შორის სხვა მესაკუთრის ფართი - 168,50 კვ.მ, დაშტრიხვით კო-----ს ფართი - 47,76 კვ.მ.;

2.10. 2014 წლის 30 დეკემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების შესაბამისად, მიწუქებული არის ან-----, დასაჩუქრებული ია-----, უძრავი ნივთის მონაცემები - ბაზრის მიმდებარე ტერიტორია, საკადასტრო კოდი: 0-.-.0-.-, ფართი: 65,0- კვ.მ.;

2.11. 2014 წლის 30 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ (ს/კ 0-.-.0-.-), დაზუსტებული ფართობი: 250 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 216,26 კვ.მ. მესაკუთრეები არიან "თე-----", ნ. სართანია, ი. კვირია, ი. სართანია, ი. ქორჩილავა. გ. გიგიბერია;

2.12. 2015 წლის 23 დეკემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, გამყიდველი არის ია-----, მყიდველი არის ლე-----, უძრავი ნივთის მონაცემები: ქ. ფოთი, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარე, ფართი: 65,0- კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 0-.-.0-.-, ნასყიდობის საგნის ღირებულება გა---აზღვრა 25000 აშშ დოლარით;

2.13. 201- წლის 4 ივლისის დამოუკიდებელი აუდიტის დასკვნის მიხედვით, ფოთის ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ 36 კვ.მ. სავაჭრო ფართის მშენებლობის (საკადასტრო კოდი: 0-.-.0-.-) საწყის საბაზრო ღირებულებად შეიძლება მიღებულ იქნას 30539,97 ლარი;

2.14. 2009 წლის 15 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, შპს "ფა-----"-ის დირექტორის კო-----ს და მეორეს მხრივ მშენებლობის დამკვეთის შპს "ე-----"-ის დირექტორის ნი-----ს ურთიერთშეთანხმებით, 200- წლის 22 აპრილს დადებული ხელშეკრულების N4-ის საფუძველზე, მერიის სათანადო სამსახურისა და ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, არსებული სავაჭრო ცენტრის პროექტით, მშენებელი ორგანიზაციის მიერ აშენებულ იქნა შპს "ე-----"-ის კუთვნილი 50 კვ.მ. მიწის ფართზე ორი ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი ცალ-ცალკე შესასვლელით მაღაზიებისთვის სასარგებლო ფართი 34 კვ.მ. და საერთო სარგებლობის 9,2 კვ.მ. კორიდორი, რომელიც შეადგენს შპს "ე-----"-ის საკუთრებას. მშენებლობა შესრულებულია ტექნიკური მონაცემების დაცვით, გამონაკლისს წარმოადგენს ნი-----ს კუთვნილი ერთი შიდა მაღაზიის ფართში ვიტრაჟის მოწყობა, რაზედაც ვალდებულებას იღებს მშენებელი, ვიტრაჟის სამუშაო შეასრულოს თავისი ხარჯებით;

2.15. ექსპერტიზის N001034013 დასკვნის მიხედვით, შპს "ფა-----" -ის მიერ ირმა გუგუშვილის კუთვნილ სავაჭრო ობიექტში რიგი სამშენებლო სამუშაოები არ არის შესრულებული არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული და დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად არ შეესაბამება სრულად საქმის მასალებში არსებულ 200- წლის 22 აპრილის N4 ხელშეკრულების 2.2 და 2.3 პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს. იმ სამუშაოების ჩამონათვალი და ღირებულების გაანგარიშება, რომელიც საჭიროა განხილული სავაჭრო ობიექტის სადავო ფართის იმგვარ მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც გათვალისწინებულია ზემოთაღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციითა და ხელშეკრულებით. სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების საორიენტაციო ღირებულებამ შეადგინა 6136,44 ლარი;

2.16. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 01 აგვისტოს სარჩელით მიმართა შპს "ედ----"-ის წარმომადგენელმა ირ-----, მოპასუხეების: ნი-----სა და შპს „ფა-----“-ის მიმართ ზია--- ანაზღაურების თაობაზე, აღნიშნულ სარჩელზე დაზუსტებულ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა მოპასუხე შპს "ფა-----"-ს შპს "ე-----"-ის სასარგებლოდ დაეკისროს: - უხარისხოდ შესრულებული სამუშაოების გამო 6136 ლარი; - მიუღებელი შემოსავლის სახით 8800 ლარი; - მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟი 409 ლარი; - სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 150 ლარი;

2.1- ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს "ე-----"-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შპს "ფა-----"-ს უხარისხოდ შესრულებული სამუშაოების გამო დაეკისრა შპს "ე-----"-ის სასარგებლოდ 4638 ლარი, მიუღებელი შემოსავლის სახით 6240 ლარი, სულ 10-78 ლარის გადახდა. მოპასუხე შპს "ფა-----"-ს მოსარჩელე შპს "ედ---

--"-ის სასრგებლოდ დაეკისრა: სახ.ბაჟი 326 ლარის ოდენობით და 150 ლარი გადახდილი სარჩელის უზრუნველყოფისათვის;

2.18. ქ. ფოთში, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, შპს "თე-----ს" სავაჭრო კომპლექსში მოქალაქე კო-----ს ფართის აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დაშენების ფართი არის - 250 კვ.მ, საერთო ფართი - 216,26 კვ.მ, მათ შორის სხვა მესაკუთრეების ფართი - 168,50 კვ.მ, დაშტრიხვით - კო-----ს ფართი - 47,76 კვ.მ, მესაკუთრეები არიან: ან----- - 65,0- კვმ, ნი----- - 32,48 კვ.მ, ირ----- - 15,28 კვ.მ, ლუ----- - 15,2 კვ.მ, შპს "ნო-----" - 15,12 კვ.მ, ერთობლივი სარგებლობის ფართი - 25,42 კვ.მ, ჯამი - 168,50 კვ.მ.;

2.19. ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან საფირმო სახელწოდებაა შპს "თე-----" (ს/ნ 2-----) დირექტორი - ან-----, პარტნიორები: ნი-----, ლუ-----, შპს "ნო-----";

2.20. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დანართი 1-ის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მისამართია: ქ. ფოთი, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, ფართობი არის 250 კვ.მ, დანიშნულება - არასასოფლო - სამეურნეო, შენობა-ნაგებობის რიგის ნომერი - 1, არასაცხოვრებელი, მდგომარეობა- აშენებული, სართულიანობა -1, საერთო ფართი - 216,26 კვ.მ, დაშენების ფართი - 250 კვ.მ.;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.21. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება გა---აზღვროს;

2.22. სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, მაგრამ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან;

2.23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის თანახმად, თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს;

2.24. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვასა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნას ითვალისწინებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-2-ე მუხლი. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის ძველთაგანვე მიღებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობის უფლება, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან გამომდინარეობს;

2.25. მესაკუთრეს საქართველოს სკ-ის 158-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 1-0-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, უფლება აქვს, ფლობდეს ან სარგებლობდეს კუთვნილი ნივთით. ამდენად, მესაკუთრეს აქვს საკუთარი ნივთის თავისუფალი ფლობისა და სარგებლობის უფლება, თუკი არ არსებობს სარგებლობის აუცილებელი სოციალური ინტერესი. ეს კი გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. აღნიშნულ ურთიერთობას აწესრიგებს საქართველოს სკ-ის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ნორმის აღწერილობითი ნაწილის შემადგენელ სამ ელემენტს შეიცავს: 1. მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; 2. მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; 3. მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება (ნორმის აღწერილობითი ნაწილის ე.წ. ნეგატიური, უარყოფითი შემადგენელი ელემენტი). მხოლოდ მას შემდეგ, როდასაც სასამართლოზე ამ სამივე წინაპირობის (ნორმის აღწერილობითი ნაწილის შემადგენელი ელემენტების) არსებობა დადგინდება, შეიძლება დადგეს სამართლებრივი შედეგი: მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხისათვის მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის დაკისრება;

2.26. ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების პირველ პირობას, წარმოადგენს ის, რომ მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე. ვინაიდან მესაკუთრის მიერ დაბრუნების მოთხოვნა თანაბრად უკავშირდება როგორც მოძრავ, ისე უძრავ ნივთებს, ამიტომ მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმცია სხვადასხვაგვარად დასტურდება. უძრავი ნივთის მესაკუთრეობა საქართველოს სკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ კი სკ-ის 312-ე მუხლის შესაბამისად მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია. თუმცა, პირის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე შეიძლება არ დასტურდებოდეს საჯარო რეესტრიდან, მაგრამ აღნიშნული უდავოდ იქნეს მიჩნეული პირის საკუთრებად სხვა სამართლებრივი საფუძვლიდან გამომდინარე და გახდეს ვინდიკაციური სარჩელის დამაყოფილების საფუძველი;

2.27. ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების მეორე აუცილებელ პირობას წარმოადგენს ის, რომ მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი. აღნიშნული თავისთავად გამოდინარეობს მოთხოვნის არსიდან, ვინაიდან სასარჩელო მოთხოვნა ეხება ნივთის მფლობელობიდან გამოთხოვას. აქვე აღსანიშნავია, რომ მფლობელობა არ უნდა იყოს კანონიერი, ვინაიდან სკ-ის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილი მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში იძლევა მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესაძლებლობას. უძრავ ნივთებთან მიმართებით საკითხი მარტივად წყდება, ვინაიდან საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრიდან დასტურდება;

2.28. კიდევ ერთი საკითხი აღნიშნულთან დაკავშირებით არის მფლობელის სუბიექტური დამოკიდებულების გარკვევა მფლობელობის ფაქტის მიმართ. აღნიშნული, ზეგავლენას ახდენს სკ-ის 1-2-ე მუხლით გათვალისწინებულ შედეგზე (უკანონო მფლობელობის დადგენის შემთხვევაში ნივთი გამოთხოვილ უნდა იქნეს მესაკუთრის სასარგებლოდ);

2.29. ”საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი;

2.30. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-0-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას;

2.31. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-2-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება;

2.32. სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი სარჩელი არის ვინდიკაციური, რომლითაც მესაკუთრე ახდენს (ცდილობს) სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მისი საკუთრების ვინდიცირებას, მისი გამოთხოვის გზით. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როცა შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როდესაც მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ნივთის ვინდიცირებაც სხვისი უკანონო მფლობელობიდან მის გამოთხოვას გულისხმობს. მთავარი ის არის, რომ

სუბიექტი უნდა იყოს მესაკუთრე;

2.33. რეგისტრაციის ხავეზეზე მიუთითებს, ასევე საჯარო რეესტრში დაცული შპს "არ-----" მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომოვითი ნახაზზე დაშვებული უსწორობა, რომლის მიხედვითაც მდინარე რიონი მიედინება საპირისპირო მიმართულებით. აღნიშნული ნახაზი, რომელიც საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის მასალებშია განთავსებული, იმდენად ნათლად წარმოაჩენს რეგისტრატორის ზედაპირულ დამოკიდებულებას, რომ საქმისადმი ასეთი უხეში დამოკიდებულების (გულგრილობა) ფონზე, სერიოზულად შედეგზე მსჯელობა სცილდება ფაქტობრივ და სამართლებრივ გონივრულ ფარგლებს;

2.34. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ ფოთის მერის 1998 წლის 3 ნოემბრის N5-- ბრძანების შესაბამისად, შპს "ე-----"-ს სანიტარული კვანძის მშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი ფართით 50 კვ.მ. რომელიც შეცდომით ან უხეში გაუფრთხილებლობით იქნა დარეგისტრირებული სხვა ადგილას;

2.35. საკადასტრო აზომოვითი სიტუაციური ნახაზიდან ჩანს, რომ შპს "ე-----"-მა მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირა შპს "თე-----ს" მიერ აშენებულ სავაჭრო ცენტრში არსებულ ფართზე და რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე მთლიანად განთავსებულია ან-----ს მფლობელობაში არსებული 2 ფართი, ჯამში 34 კვ.მ, ხოლო ვინაიდან შპს "ე-----"-ს რეგისტრირებული აქვს 50 კვ.მ. რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოქცეულია შპს "თე-----ს" მიერ აშენებულ ორ ფართში. შპს "ე-----"-ს 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გააჩნია ერთობლივად აშენებული შენობის სავაჭრო ცენტრის საპირისპირო მხარეს, სადაც მას აშენებული აქვს ორი ფართი 34 კვ.მ-ს ოდენობით და ის მდებარეობს ყოფილი საყოფაცხოვრებო კომბინატის უკან, სადაც მას და შპს "თ-----" 1998 წლის N5-- და N5-- ბრძანებებით გამოეყოთ მიწის ნაკვეთი, აღნიშნულ შპს-ებს მიწის ნაკვეთები გამოეყოთ საყოფაცხოვრებო კომბინატის უკან, იმ წილობრივი ოდენობით, რომელიც შპს "თ-----" უნდა გამოყოფოდა 250 კვ.მ. და შპს "ე-----"-ს 50 კვ.მ. შპს "ე-----"-ს აშენებული აქვს ორი სავაჭრო ფართი კომბინატის უკან, ხოლო მიწა საკადასტრო ნახაზის მიხედვით რეგისტრირებულია შპს "თე-----" გამოყოფილი მიწის უკანა მხარეს;

2.36. საყურადღებოა, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 01 აგვისტოს სარჩელით მიმართა შპს "ედ----"-ის წარმომადგენელმა ირ-----, მოპასუხეების: ნი-----სა და შპს "ფა-----"-ის მიმართ ზია--- ანაზღაურების თაობაზე, აღნიშნულ სარჩელზე დაზუსტებულ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა მოპასუხე შპს "ფა-----"-ს შპს "ე-----"-ის სასარგებლოდ დაეკისროს: - უხარისხოდ შესრულებული სამუშაოების გამო 6136 ლარი; - მიუღებელი შემოსავლის სახით 8800 ლარი; - მის მიერ წინასწარ გადახდილი

სახ. ბაჟი 409 ლარი; - სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 150 ლარი;

2.37. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს "ე-----"-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შპს "ფა-----"-ს უხარისხოდ შესრულებული სამუშაოების გამო დაეკისრა შპს "ე-----"-ის სასარგებლოდ 4638 ლარი, მიუღებელი შემოსავლის სახით 6240 ლარი, სულ 10-78 ლარის გადახდა. მოპასუხე შპს "ფა-----"-ს მოსარჩელე შპს "ედ-----"-ის სასარგებლოდ დაეკისრა: სახ.ბაჟი 326 ლარის ოდენობით და 150 ლარი გადახდილი სარჩელის უზრუნველყოფისათვის. ზემო აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში;

2.38. საქმეში არსებული ქ.ფოთში, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, შპს "თე-----ს" სავაჭრო კომპლექსში მოქალაქე კო-----ს ფართის აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დაშენების ფართი არის - 250 კვ.მ, საერთო ფართი - 216,26 კვ.მ, მათ შორის სხვა მესაკუთრეების ფართი - 168,50 კვ.მ, დაშტრიხვით - კო-----ს ფართი - 47,76 კვ.მ, მესაკუთრეები არიან: ან----- - 65,0- კვმ, ნი----- - 32,48 კვ.მ, ირ----- - 15,28 კვ.მ, ლუ----- - 15,2 კვ.მ, შპს "ნო-----" - 15,12 კვ.მ, ერთობლივი სარგებლობის ფართი - 25,42 კვ.მ, ჯამი - 168,50 კვ.მ. ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან საფირმო სახელწოდებაა შპს "თე-----" (ს/კ 2-----) დირექტორი - ან-----, პარტნიორები: ნი-----, ლუ-----, შპს "ნო-----". 2011 წლის 29 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონების მდებარე: აგრარული ბაზრის მიმდებარედ (ს/კ 0-.-.0-.-), დაზუსტებული ფართობი: 250 კვ.მ, მესაკუთრე არის შპს "თე-----". 2011 წლის 03 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ფოთი, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ (ს/კ 0-.-.0-.-), დაზუსტებული ფართობი: 250 კვ.მ, მესაკუთრეები არიან: ან-----, ირ-----, კო----- და შპს "თე-----". მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის დანართი 1-ის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მისამართია ქ. ფოთი, აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, ფართობი არის 250 კვ.მ, დანიშნულება - არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, შენობა-ნაგებობის რიგის ნომერი -1, დანიშნულება, არასაცხოვრებელი, მდგომარეობა- აშენებული, სართულიანობა -1, საერთო ფართი - 216,26 კვ.მ, დაშენების ფართი - 250 კვ.მ.;

2.39. მოწმე კო-----ს განმარტებით, მან (შპს ფა-----ის დირექტორი) ააშენა სადავოდ გამხდარი შენობა-ნაგებობა. შპს "ე-----"-ის ფართი 50 კვ.მ მდებარეობდა საყოფაცხოვრებო კომბინატის უკანა კედლიდან - პირველ მოსაზღვრედ. მან ააშენა ფართები, მათ შორის შს "ე-----"-ის და ჩააბარა მეპატრონეებს. მას გააჩნდა მშენებლობის პროექტი, სადაც დეტალურად იყო აღნიშნული, რომ შპს "ე-----"-ის ფართები იყო საყოფაცხოვრებო კომბინატის უკანა კედლიდან. შპს "ე-----"-ის დირექტორმა ი. გუგუშვილმა ნ. ნანავასთან კარგად იცოდა, რომ იყო მისი ფართი და დაობდა სასამართლოში მისი ფართის

მშენებლობისას დაშვებულ ხარვეზებზე. მის შპს-ს დაეკისრა გადასახდელად გარკვეული თანხები, რომლის აღსრულება მოხდება კიდევ;

2.40. ზემოთ მითითებული გარემოებები ადასტურებენ, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა მისი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის თაობაზე, დაუსაბუთებელი იყო და იგი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა და გაუქმდა შპს "ე-----ის (ს/კ2-----) საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერები (ს/კ 0-...0-6--), რომლითაც მისი საკუთრების უფლება 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია შპს "თე-----ს" (ს/კ 2-----) საკუთრებაში გამოყოფილ 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც გაშენებული 32,54 კვ.მ. ფართი 2015 წლის 23 დეკემბერს შეძენილ იქნა ლ. ღვ-----მიერ.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა შპს „ედ----“-მა

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, არასწორად არის დადგენილად მიჩნეული, რომ 2009 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, შპს „ე-----“-ის მაშინდელმა დირექტორმა ნი-----მ შპს „ფა-----“ დირექტორისგან კო-----სგან (მშენებლობის შემსრულებლისგან) ჩაიბარა შპს „ე-----“-ის კუთვნილ 50 კვ.მ. მიწის ფართობზე აშენებული, მაღაზიებისათვის განკუთვნილი ფართი, მაშინ როცა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 28 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ შპს „ე-----“-ს დირექტორს ნი-----სა და შპს „ფა-----“ დირექტორს კო-----ს შორის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე შესრულებული სამუშაოთა ჩაბარება არ მომხდარა და ასევე ცნობილია, რომ ნი-----ს წინააღმდეგ ფოთის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა საწარმოს პარტნიორმა ირ-----, რადგან დირექტორი არ იცავდა საწარმოს ინტერესებს.

3.2. სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად, რომ შპს „ედ----“-ის მიწის ნაკვეთი სწორად არის რეგისტრირებული. საჯარო რეესტრის არქივში შენახული მისი პირველადი სარეგისტრაციო ნახაზი არის სწორად შედგენილი, მიწის ნაკვეთის განლაგება სწორია და კოორდინატები სწორად არის მითითებული (მათ შორის მდინარე რიონის მდებარეობაც). კოორდინატების სწორად მითითების წყალობით არის შესაძლებელი მისი ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა. შპს „ე-----“-ის მიერ 2015 წელს მარეგისტრირებელ ორგანოში შეტანილ იქნა მხოლოდ დაზუსტებული ნახაზი, რა დროსაც აღმოჩნდა, რომ მიწის ნაკვეთი სხვა ადგილზე მდებარეობდა და საწარმოს დირექტორმა ფოთის საქალაქო სასამართლოში 2012 წელს იდავა იმ უფლებაზე, რომელიც ფაქტობრივად და

სამართლებრივად შპს „თ-----“ ეკუთვნოდა. მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა რომ სცოდნოდა, ირმა გუგუშვილი 2012 წელს დავას არ დაიწყო რეალურად შპს „თე-----“-ს საკუთრებაში არსებული ფართის უხარისხო მშენებლობის გამო;

3.3. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ შპს „არ-----“ მიერ შესრულებულ აზომვით საკადასტრო ნახაზში, რომელიც საფუძვლად უდევს შპს „ე-----“-ის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციას, დაშვებულია უზუსტობა, რომლის მიხედვითაც მდინარე რიონი მიედინება საპირისპირო მხარეს, რაც სინამდვილეს არ შეეფერება. სასამართლოს მიერ დაშვებული უხეში შეცდომაა, რადგან მდინარე რიონი საპირისპირო მხარეს არის აღნიშნული შპს „თე-----ს“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნახაზებზე, რამაც საშუალება მისცა შპს „თ-----“ და შპს „ფა-----“-ს, რომ თავის დროზე შეცდომაში შეეყვანათ შპს „ე-----“-ის დირექტორი ირმა გუგუშვილი და მან სასამართლოში იდავა იმ ფართის უხარისხო მშენებლობაზე, რომელიც სინამდვილეში არ ეკუთვნოდა. შპს „არ-----“ ნახაზის სიზუსტე დადასტურდა ადგილზე დათვალიერებითაც. დათვალიერების დროს დადგინდა, რომ სადავო ფართი სწორედ ისეა განლაგებული, როგორც არის მითითებული „არ-----“ მიერ შესრულებულ ნახაზზე. შესაბამისად, „ე-----“-ის საკუთრების რეგისტრაციის დროს რაიმე სახის შეცდომას ან უხეშ გაუფრთხილებლობას ადგილი არ ჰქონია;

3.4. სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე ცვლილების რეგისტრაცია შპს „ე-----“-მა განახორციელა 2015 წლის 11 დეკემბერს (ს/კ 0-.-.0-.6--), ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ (ლე-----მ) სხვა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეიძინა 2015 წლის 23 დეკემბერს (ს/კ 0-.-.0-.---) ისე, რომ საჯარო რეესტრში ქონების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ არსებული ინფორმაცია არ შეუმოწმებია. მასსა და გამყიდველს შორის დადებული გარიგება იყო უფლებრივი ნაკლის მქონე და ლე----- უფლებამოსილი იყო ამის გამო ედავა გამყიდველთან და არა შპს „ე-----“-თან;

3.5. სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და მისცა მათ არასწორი სამართლებრივი შეფასება. ფაქტობრივი გარემოებების სწორად დადგენის შემთხვევაში, სასამართლო აუცილებლად დააკმაყოფილებდა მათ სარჩელს სამოქალაქო კოდექსის 1-2-ე მუხლის საფუძველზე, რადგან სახეზეა ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობის სამივე პირობა: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე ფლობს ნივთს და მას არა აქვს ამ ნივთის ფლობის უფლება, თუმცა, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ მოპასუხეს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება, რამაც გამოიწვია სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლოდ უარის თქმა;

3.6. სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოება შპს „არ-----“ მიერ შედგენილი ნახაზის უსწორობასა და საქმისადმი რეგისტრატორის უხეშ დამოკიდებულებაზე, არ გამომდინარეობს საქმის განხილვის დროს გამოკვლეული მტკიცებულებებიდან, კერძოდ: ადგილზე დათვალიერების დროს უტყუარად დადგინდა იმ უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, რომელიც დღეისთვის რეგისტრირებულია შპს „ე-----“-ის სახელზე და შესაბამისად დადასტურდა პირველადი რეგისტრაციის დროს წარდგენილი, შპს „არ-----“ ნახაზის სიზუსტეც, რაც იმას ნიშნავს, „ე-----“-ის რეგისტრაცია განხორციელებულია რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი მიწის რეგისტრაციის შესახებ (14/09/1996 წ.) კანონის შესაბამისად და გადაწყვეტილების მიღების დროს სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა ეს კანონი. შპს „ე-----“-ის საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი და რეგისტრატორის ხელმოწერა, რაც იმას ნიშნავს, რომ სადავო ქონება რეგისტრირებული იყო მის სახელზე. ასეთივე წესით იყო რეგისტრირებული შპს „თე-----ს“ საკუთრების უფლება 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია 0-.-.0-.-.-.

3.7. აპელანტის განმარტებით, სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმების საფუძველი არ არსებობს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მათი სასარჩელო მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ, სასამართლოს უნდა დაეკმაყოფილებინა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით;

მოცემულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს შპს „ედ-----“-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმების, სარჩელის დაკმაყოფილების და

შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს და დამატებით ადგენს შემდეგს:

4.2. სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო-ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 0-0-2019წ. №002298219 საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად (ტ. II, ს/ფ.: 242-253):

ა) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანების მიხედვით, შპს „ედ----“-სათვის გამოყოფილი 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ.ფოთში, აგრარული ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ყოფილი საყოფაცხოვრებო კომბინატის უკან. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, საზღვრების ზომები და ზუსტი მდებარეობა №5-- ბრძანებაში მითითებული არ არის;

ბ) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანებით, შპს „ედ----“-სათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, ტექნიკურად შეუძლებელია მისი მდებარეობის შედარება დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან;

გ) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანებაში, შპს „ედ----“-სათვის გამოყოფილი 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა მითითებული არ არის, რის გამოც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. ასევე ტექნიკურად შეუძლებელია ამავე მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, საქმეში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებსა და რუკებზე მითითებულ მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან.

- ს/კ №1.1.1-8- უძრავი ქონების საკადასტრო რუკის (ტ. 1, ს/ფ 155) მიხედვით, შპს „ედ----“-ს საკუთრებაში არსებული 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საორიენტაციოდ მდებარეობს საყოფაცხოვრებო კომბინატის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში;
- შპს „არქპროექტიზაინი“-ს მიერ მომზადებული გენ.გეგმის (ტ. 1, ს/ფ 23) მიხედვით, შპს „ედ----“-ს საკუთრებაში არსებული 49,98 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ზომებით 6,0 X 8,33) მდებარეობს, საყოფაცხოვრებო კომბინატის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში;
- შპს „ჯიპისი“-ს მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის (ტ. 1, ს/ფ 25) მიხედვით, შპს „ედ----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის

ნაკვეთი მდებარეობს, საყოფაცხოვრებო კომბინატის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, სადაც დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია ს/კ №0-...0-6-- უძრავი ქონება;

- ს/კ №1.1.1-8- უძრავი ქონების საკადასტრო რუკის (ტ. 1, ს/ფ 155) მიხედვით, შპს „ედ----“-ს საკუთრებაში არსებული 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა არ შეესაბამება, შპს „არქროექტიზაინი“-ს და შპს „ჯიპისი“-ს მიერ მომზადებულ ნახაზებზე მითითებული შპს „ედ----“-ს მიწის ნაკვეთების მდებარეობას;
- შპს „არქროექტიზაინი“-ს და შპს „ჯიპისი“-ს მიერ მომზადებულ ნახაზებზე მითითებული შპს „ედ----“-ს მიწის ნაკვეთების საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ერთმანეთს;

დ) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანებაში, შპს „ედ----“-სათვის გამოყოფილი 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა მითითებული არ არის, რის გამოც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. ქ.ფოთში, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, შპს „ედ----“-ის საკუთრებაში არსებული №0-...0-6-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობა მოცემულია დანართ №1-ში;

ე) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანების მიხედვით, შპს „თე-----“-სათვის გამოყოფილი 250 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ.ფოთში აგრარული ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ყოფილი საყოფაცხოვრებო კომბინატის უკან. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, საზღვრების ზომები და ზუსტი მდებარეობა №5-- ბრძანებაში მითითებული არ არის;

ვ) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანებით, შპს „თე-----“-სათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, ტექნიკურად შეუძლებელია მისი მდებარეობის შედარება დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან;

ზ) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანებაში, შპს „თე-----“-სათვის გამოყოფილი 250 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა მითითებული არ არის, რის გამოც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. ასევე ტექნიკურად შეუძლებელია ამავე მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, საქმეში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებსა და რუკებზე მითითებულ მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან.

- ს/კ №1.1.1-8- უძრავი ქონების საკადასტრო რუკის (ტ. 1, ს/ფ 155) მიხედვით, შპს „თე-----“-ს საკუთრება საორიენტაციოდ მდებარეობს,

საყოფაცხოვრებო კომბინატის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში;

- შპს „არქპროექტიზაინი“-ს მიერ მომზადებული გენ.გეგმის (ტ. 1, ს/ფ 23) მიხედვით, შპს „თე-----“-ს საკუთრება საორიენტაციოდ მდებარეობს საყოფაცხოვრებო კომბინატის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში;
- ი.მ. ზურაბ ხორავა „თან“-ს მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის (ტ. 1, ს/ფ 88) მიხედვით, შპს „თე-----“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს, საყოფაცხოვრებო კომბინატის ჩრდილო-დასავლეთ მხარეს არსებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი უმეტეს ნაწილს (გარდა ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილისა, სადაც დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია ს/კ №0-...0-6-- უძრავი ქონება), სადაც დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია ს/კ №0-...0-... უძრავი ქონება;

თ) 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- ბრძანებაში, შპს „თე-----“-სათვის 250 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობა მითითებული არ არის, რის გამოც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. ქ.ფოთში, ყოფილი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ, შპს „თე-----“-ს საკუთრებაში არსებული №0-...0-... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობა მოცემულია დანართ №1-ში;

ი) 1998 წელს ქ.ფოთის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შედგენილ საკადასტრო რუკაზე (ტ. 1, ს/ფ 155) მითითებული შპს „ედ-----“-ის მიწის ნაკვეთის საორიენტაციო მდებარეობა არ შეესაბამება შპს „ედ-----“-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ №0-...0-6-- უძრავი ქონების ამჟამინდელი რეგისტრაციის მდებარეობას;

კ) საქმეში წარმოდგენილი მშენებლობის გეგმის (ტ 1, ს/ფ 84) მიხედვით, ორი სათავსოს (15,27 კვ.მ. + 15,27 კვ.მ.) მესაკუთრედ მითითებულია ნი----- (შპს „ედ-----“-ის დირექტორი 200- წლის მდგომარეობით). აღნიშნულ გეგმაზე მითითებული ნი-----ს საკუთრებაში არსებული ფართების მდებარეობა არ შეესაბამება, შპს „ედ-----“-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ №0-...0-6-- უძრავი ქონების ამჟამინდელი რეგისტრაციის მდებარეობას. აღნიშნულ გეგმაზე მითითებული სათავსოების კონფიგურაციები და ურთიერთგანლაგება შეესაბამება, ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ შენობაში არსებული

სათავსოების კონფიგურაციებსა და ურთიერთგანლაგებას.
(იხ. ექსპერტის დასკვნა - ტ. II, ს/ფ.: 242-253).

4.3. 09.09.2019წ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე გამოკითხული ზემოაღნიშნული დასკვნის გამცემი ექსპერტის გურგენ როსნაძის განმარტებით, „საქმეში წარმოდგენილი ქ.ფოთის მერის 1998 წლის 03 ნოემბრის ქ.ფოთის მერიის №5-- და №5-- ბრძანებებიდან არ ირკვევა მხარეებისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა. საქმეში წარმოდგენილია ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, კერძოდ: **პირველი** - ტომი 1, ს/ფ 23 და 25 გვერდებზე განთავსებული კერძო შპს-ების მიერ გაცემული აზომვითი ნახაზი, რომელზე დაყრდნობითაც სადავო უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები ძირითადად თანხვედრაშია; **მეორე** - ტომი 1, ს/ფ 155 გვერდზე განთავსებული ქ.ფოთის მერის არქიტექტურისა და ადგილობრივი ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაცემული და ბეჭდით დამოწმებული აზომვითი ნახაზი, რომელზე დაყრდნობითაც უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები არ ემთხვევა მასში მითითებულ მონაცემებს. მეორე ნახაზის მიხედვით შპს „თ-----“ არასწორად აქვს რეგისტრირებული მისთვის გამოყოფილი 250 კვ.მ. უძრავი ქონება, რომელიც მთლიანად მოიცავს შპს „ედ---“-ისათვის გამოყოფილი 50 კვ.მ. უძრავ ქონებას. ამდენად, ამ ნახაზის და დღეისათვის რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, შპს „ედ----“ ვერ ფლობს მისთვის გამოყოფილ 50 კვ.მ. უძრავ ქონებას. ექსპერტის განმარტებით, იგი ეყრდნობა ტომი 1, ს/ფ.: 155 გვერდზე განთავსებულ აზომვით ნახაზს, რადგან იგი გაცემულია იმავე ორგანოს მიერ, რომელმაც გამოუყო მხარეებს მიწის ნაკვეთები, ხოლო ტომი 1, ს/ფ 23 და 25 გვერდებზე განთავსებული აზომვითი ნახაზები გაცემულია კერძო შპს-ს მიერ. შესაბამისად, სანდოობის თვალსაზრისით უფრო სარწმუნოა ტომი 1, ს/ფ 155 გვერდზე განთავსებული აზომვითი ნახაზი“.

(იხ. ექსპერტის განმარტება, 09.09.2019წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

4.4. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში;

4.5. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის

პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა;

4.6. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი;

4.7. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, „რეგისტრაცია“ განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების)... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „კ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება იმავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია;

4.8. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. ფოთის მერის 1998 წლის 3 ნოემბრის N5-- ბრძანების მიხედვით, შპს „თ-----“ სუპერმარკეტის კომპლექსის მშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი ფართობით 250 კვ.მ. ხოლო ქალაქ ფოთის მერის 1998 წლის 3 ნოემბრის N5-- ბრძანების შესაბამისად, შპს „ე-----“-ს სანიტარული კვანძის მშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი ფართობით 50 კვ.მ.. მოცემული დავის ფარგლებში სადავოა ის გარემოება, რომ შპს „თე-----“-სათვის გამოყოფილი 50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია შპს „ედ-----“-ის საკუთრებაში;

4.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით;

4.10. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში;

4.11. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე პალატა იზიარებს სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო-ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 0-0-2019წ. №002298219 საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ და ექსპერტის მიერ მიცემულ ახსნა-განმარტებას და სარწმუნოდ მიაჩნია ის გარემოება, რომ სანდოობის თვალსაზრისით უფრო სარწმუნოა საქმეში წარმოდგენილი ტომი 1, ს/ფ 155 გვერდზე განთავსებული აზომვითი ნახაზი, რადგან იგი გაცემულია და დამოწმებულია იმავე ორგანოს მიერ, რომელმაც გამოუყო მხარეებს მიწის ნაკვეთები. ხოლო აღნიშნული ნახაზის თანახმად, საჯარო რეესტრში სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული მონაცემები არასწორია. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა საფუძლიანია და სწორად იქნა დაკმაყოფილებული სასამართლოს მიერ;

4.12. ვინაიდან დაკმაყოფილდა შპს „თე-----“-ს შეგებებული სარჩელი შპს „ედ-----“-ის მიმართ, გაუქმდა შპს „ე-----“-ის საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერები (ს/კ.: 0-.-.0-6--), რომლითაც მისი საკუთრების უფლება 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია შპს „თე-----“-ს საკუთრებაში გამოყოფილ 250 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც გაშენებული 32,54 კვ.მ. ფართი 2015 წლის 23 დეკემბერს შეძენილ იქნა ლ. ღვ----- მიერ, არ არსებობს შპს „ე-----“-ის ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ შპს „ედ-----“-ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ედ-----“-ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი წინასწარ იქნა გადახდილი;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ედ----“-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სავანიძე

ინდირა მაშანეიშვილი