

საქმე №100310018002438986 (3/ზ-258-19წ)



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ნანა კალანდაძე (მომხსენებელი)
მურთაზ მეშველიანი, გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ვ----- ე-----

წარმომადგენელი - ი--- გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - გ----- ხ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - შპს „ვ-----“

წარმომადგენელი - გ----- ი ჩ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - მ----- ა-----

მესამე პირები - ა--- ც-----, რ--- ძ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული განჩინება - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019
წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30
მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

1.1. 2018 წლის 10 მაისს ვ----- ე-----მ (შემდგომში მოსარჩელე, აპელანტი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „ვ-----სა“ და მ----- ა-----ს მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ყველა გადაწყვეტილება და უძრავი ქონების მესაკუთრეების - შპს „ვ-----ს“, მ----- ა-----სა და ა--- ც-----ის საკუთრების რეგისტრაციები საჯარო რეესტრში. მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი შპს „ს-----“ მიერ 2015 წლის 03 სექტემბერს მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (დამზადებული დამკვეთის - ა-----ს მითითებით, აზომილი ფართობი 61 კვ.მ.), მოსარგებლე შპს „ვ-----ზე“ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების 1998 წლის 30 დეკემბრის აქტი და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის პასუხი.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მაისის განჩინებით მოსარჩელეს სარჩელზე დაუდგინდა ხარვეზი და დაევალა 07 (შვიდი) დღის ვადაში განჩინების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული ხარვეზის (სარჩელში მითითებული არ იყო: კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებდა თავის მოთხოვნებს, მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებდა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებებს, მოსარჩელის მოთხოვნა, მოპასუხეთა რეკვიზიტები. სარჩელზე არ იყო გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი) შევსება.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 მაისის განჩინებით მოსარჩელეს ხარვეზის შევსების ვადა გაუგრძელდა 07 (შვიდი) დღით.

მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 14 ივნისს წარდგენილ იქნა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითარი, ხოლო 2018 წლის 18 ივნისს კი - განცხადება ხარვეზის შევსების შესახებ.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივნისის განჩინებით ვ----- ე-----ეს უარი ეთქვა სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა იყო ბუნდოვანი, რადგან დავის საგანთან მიმართებაში მოსარჩელე გაურკვევლად უთითებდა და არ აკონკრეტებდა თუ რა სამართლებრივი აქტი იყო სადავო.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივნისის განჩინებაზე კერძო საჩივარი შეიტანა ვ----- ე-----ის წარმომადგენელმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ვ----- ე-----ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივნისის განჩინება და საქმე ვ----- ე-----ის

სარჩელის დასაშვებობის სტადიიდან განსახილველვად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა, რომ ვ----- ე-----ის მიერ სასამართლოში წარდგენილი სარჩელით არ იყო დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა და წარდგენილი შესაბამისი მტკიცებულებები, თუმცა პალატამ მიუთითა, რომ ვ----- ე-----ის მიერ აღძრული სარჩელი ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ დავას მიეკუთვნებოდა და რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 24 იანვრის განჩინებით ვ----- ე-----ის სარჩელი მიღებულ იქნა წარმოებაში და ცნობილ იქნა დასაშვებად.

1.2. 2019 წლის 25 მარტის განცხადებით ვ----- ე-----ის წარმომადგენელმა დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- 1998 წლის 30 დეკემბრის პირველადი რეგისტრაცია შპს „ვ-----ს“ სახელზე (ს/კ 3--1--1-.0-----)

- 2003 წლის 16 აპრილის რეგისტრაცია მ----- ა-----ს სახელზე (ს/კ 3--1--1-.0--- 6-----. მის.: ქ-----);

- 2015 წლის 7 სექტემბრის საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება №----- 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტების შესახებ, მის.: ა----- (ყოფ. ჭ-----). ასევე ამ გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ 2015 წლის 0-09 საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამზადებული - საპროექტო ჯგუფი მომავლის პროექტის მიერ, 6-----. მიწის ნაწილში;

- 2017 წლის 09 თებერვლის საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება №----- ს/კ 3--1--3-----;

- 2017 წლის 10 აგვისტოს საჯარო რეესტრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, მის.: ქ----- -, ა----- (ყოფ. ჭ-----).

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის განჩინებით საჩხერის რაიონული სასამართლოს წარმოებაში არსებულ №3/3-19წ. ადმინისტრაციულ საქმეში ვ----- ე-----ის (პ/ნ 3-----) სარჩელისა გამო მოპასუხეების -სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „ვ-----ს“ და მ----- ა-----ს მიმართ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის შესაბამისად მესამე პირებად ჩაბმული იქნენ - ა--- ც-----ე (პ/ნ 5-----) და რ--- ძ-----ე (პ/ნ 5-----)

საბოლოოდ სარჩელი დაზუსტდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს სხდომაზე და მოთხოვნები ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით:

- ბათილად იქნას ცნობილი 1998 წლის 30 დეკემბერს შპს „ვ-----ს“ სახელზე განხორციელებული ქ-----ში მდებარე 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია, ზ-----, სექტორი -ქ-----, კვარტალი -1-, ნ-----, განაცხადის რეგისტრაციის N-----
- ბათილად იქნას ცნობილი დაყოფის შემდეგ გ-----ში მდებარე 1630 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელებული 1998 წლის 30 დეკემბერს, განაცხადის რეგისტრაციის N-----, სარეგისტრაციო ზონა ჭ-----, სექტორი ქ-----
- ბათილად იქნას ცნობილი 2003 წლის 16 აპრილს მ----- ა-----ს სახელზე ქ----- გ-----ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის ს/კ 3--1--1-.- რეგისტრაცია, განაცხადის რეგისტრაციის N-----;
- ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 7 სექტემბრის №-----0- გადაწყვეტილება მ----- ა-----ს სახელზე ქ----- მდებარე 61 კვადრატული მეტრი ს/კ 3--1--3----- მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაციის შესახებ;
- ბათილად იქნას ცნობილი ამავე გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული აზომვითი ნახაზი, რომელიც შესრულებულია შ.პ.ს. „ს-----“-ს მიერ;
- ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვლის N 8-----0- გადაწყვეტილება ა--- ც-----ის სახელზე ქ-----ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის №ს/კ 3--1--3----- რეგისტრაციის შესახებ;
- ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს N-----0- გადაწყვეტილება რ-----ი ძ-----ის სახელზე ქ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის - ს/კ 3--1--3----- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ.

სასარჩელო მოთხოვნას მოსარჩელე იმ გარემოებებზე ამყარებდა, რომ 2003 წლის 25 დეკემბერს მისმა შვილმა რ----- ე-----მ, აუქციონის წესით, მიწის გარეშე, შეიძინა სავაჭრო ჯიხური ფართით 27 კვ.მ. მდებარე: ქ-----, ჭ----- ქ. №---ში. რ----- ე-----ე გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს და მისი პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოადგენს იგი, რომელმაც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო შვილის სამკვიდრო. ამჟამინდელი მდგომარეობით ზემოთ აღნიშნულ ჯიხურს რეკონსტრუქცია ჩაუტარა მისმა ამჟამინდელმა მესაკუთრემ მ----- ა----- და 61 კვ.მ. მიწა (ს/კ 3--1--1-.-), რომელზეც ეს

ჯიხური იდგა, შეიძინა შპს „ვ-----საგან“.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მონაცემით ქ-----, ჭ----- ქ №---ში მდებარეობდა ავტოსადგური, ხოლო მისი გადასვლის შემდეგ ცალ-ცალკე დაცულია ჭ----- ქ. №---ში მდებარე უძრავი ნივთის შესახებ მასალები, ხილბოსტნის, სურსათისა და ფეხსაცმელების მაღაზიის სახით. (სარჩელით სადავოა სურსათის მაღაზია, რომლის შიდა პერიმეტრის ფართობი იყო 27 კვ.მ., ხოლო გარე პერიმეტრის ფართობი - 31 კვ.მ. და რომელიც აუქციონის გზით შეიძინა რ----- ე-----ემ). ავტოსადგურის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი იყო 1207 კვ.მ.

შპს „ვ-----“-ს საკუთრებაში აღრიცხულია გ-----ში (ჭ----- ქ----ში) მდებარე უძრავი ნივთი. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად დაფიქსირებულია 572 კვ.მ. , საიდანაც განაშენიანებულია 366 კვ.მ. შპს „ვ-----ს“ საკუთრებაში აღნიშნული ქონება აღირიცხა ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით №-----, რომელშიც ნათქვამია, რომ ტრესტ „ს-----“ ქართული პურის მექანიკური საცხობის მშენებლობისათვის ჭ----- ქუჩაზე ავტოსადგურის ჩრდილოეთ მხარეს გამოეყო 2000 კვ.მ მიწის ფართობი. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება არ შეიძლება საკუთრების უფლების წარმოშობის იურდიულ დოკუმენტად ჩაითვალოს, რადგან თავად გადაწყვეტილებაშია მითითებული, რომ ავტოსადგურს ჩრდილოეთ მხარეს გამოეყო მიწის ფართობი, შესაბამისად, ავტოსადგურის სარგებლობაში არსებულ მიწის 1207 კვ.მ.-ს არანაირი შეხება არ ჰქონდა აღნიშნულ ნაკვეთთან, რაც არ იქნა გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის მიერ შპს „ვ-----“-ს სახელზე მიწის ფართობის ოდენობის განსაზღვრის და რეგისტრაციის დროს.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „ვ-----ს“ სარგებლობაში გადაეცა არა 2000 კვ.მ. ფართი, არამედ 572 კვ.მ; რაც სარგებლობაში ჰქონდა სახელმწიფო საწარმოს „ს-----“. კერძოდ, ქ-----, ა-----ში (ყოფილი ჭ----- ქ №-) განთავსებული იყო სახელმწიფო საწარმო „ს-----“ (ქართული პურის საცხობი), რომელსაც ეკავა მიწის ნაკვეთი ფართით: 572 კვ.მ. ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1995 წლის 13 ნოემბრის 53.29.1180 დადგენილებით პურპროდუქტების სახელმწიფო კორპორაციის ჭიათურის სახელმწიფო საწარმო „ს-----“-ს დროებით შექმნილ ამხანაგობას მიეცა პირდაპირი მიყიდვის წესით 3133,39 აშშ დოლარის ღირებულების ქონების პრივატიზების უფლება.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №425 მოწმობის მიხედვით, შპს ფირმა „ვ-----“-ს

საკუთრებაში გადაეცა პურპროდუქტების სახელმწიფო კორპორაციის ქ. ჭიათურის სახელმწიფო საწარმო „ს-----ზე“ რიცხული ქონება მდებარე ქ----- ჭ----- ქ №-, მიწის ფართობი: 600 კვ.მ. მოწმობაში მითითებულია, რომ მიწათსარგებლობის პირობები უნდა დადგინდეს შესაბამისი კანონმდებლობით. შესაბამისად, გაფორმდა 1996 წლის 15 მარტის ხელშეკრულება და იმავე წლის 15 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტი.

1.3. მოპასუხეთა პოზიცია

1.3.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელს არ დაეთანხმა, მოთხოვნა მიიჩნია უსაფუძვლოდ და მოითხოვა მისი უარყოფა. წარმომადგენლის განმარტებით მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული სადაო გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. მოპასუხის განმარტებით სასამართლოს გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ ჯიხური შეძენილია მიწის გარეშე და შესაბამისად ვ----- ე-----ს მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია. ამდენად, რეგისტრაციის ბათილად ცნობის არცერთი პირობა არ არსებობს. მოპასუხის განმარტებით მოსარჩელის მიერ სადაოდ ქცეული აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, რაც გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

1.3.2. მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“-მ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 1996 წლის 14 მარტს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსთან კანონით დადგენილი წესით გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო 1996 წლის 15 მარტს კი დაიდო პრივატიზაციის ხელშეკრულება, შემდეგ კი გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საბოლოოდ უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე კანონშესაბამისად განხორციელდა საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოპასუხე თვლის, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

1.3.3 მოპასუხე მ----- ა----- წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მის მიერ მიწის ნაკვეთი შეძენილი იქნა კანონით დადგენილი წესით, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო;

1.3.4. მესამე პირებმა ა--- ც-----ემ და რ----ი ძ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ მათ მიერ ქ-----ში, გ-----ს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი შეძენილი იქნა კანონით დადგენილი წესით და შესაბამისად, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით ვ----- ე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო

2.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები.

2.2.1. 2000 წელში რ----- ე-----ის მიერ შეძენილი იქნა ქ----- გ-----ის (ყოფილი ჭ-----) ქუჩაზე არსებული ჯიხური მიწის გარეშე.

რ----- ე-----ე გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს და მისი დანაშთი სამკვიდრო მიიღო მოსარჩელე ვ----- ე-----ემ, რაც დასტურდება შესაბამისი სამკვიდრო მოწმობით და სასამართლო გადაწყვეტილებით.

მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“ რეგისტრირებულია სამეწარმეო რეესტრში, მისი დირექტორია ი---- მ-----ი, ხოლო საიდენტიფიკაციო კოდია: 2----- .

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასამართლოს გადაწყვეტილება(ტომი 1-ლი, ს.ფ.279-285);
- რეესტრის ამონაწერი(ტომი 1-ლი,ს.ფ.54-55);
- მხარეთა განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);
- შპს „ც-----“ მიერ შედგენილი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (იხ. ტომი 1-ლი .სფ. 27-29).

2.2.2. 1998 წლის 30 დეკემბერს №----- განაცხადით შ.პ.ს. „ვ-----ს“ წარმომადგენელმა ი---- მ-----მა მიმართა ქ.ჭიათურის მიწის მართვის სამმართველოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში შ.პ.ს. „ვ-----ს“ ქ.ჭ-----აში მდებარე მისი კუთვნილი 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთი მექანიკური თონით იყო დაკავებული. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, გეგმა ნახაზი, ცნობა საგადასახადო ინსპექციიდან და ასევე სხვა საჭირო დოკუმენტი. დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დეკემბერს მთავარი რეგისტრატორის მიერ შ.პ.ს., „ვ-----“ ზე რეგისტრირებული იქნა ქ-----, გრ. ა----- ში მდებარე 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი. მოცემულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო შ.პ.ს. „ვ-----ს“ სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა №--- და ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება №-----, სადაც მითითებულია, რომ მექანიკური საცხობის მშენებლობისათვის გამოიყო ქ.ჭ-----აში, ჭ----- ქუჩაზე 2000 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

1998 წლის 30 დეკემბრის №--- განაცხადის საფუძველზე ხსენებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული იქნა შპს „ვ-----ს“, სახელზე 1630 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი შესაბამისი შენობა ნაგებობებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განაცხადი (ტომი მე-2,ს.ფ. 38);

- საკადასტრო რუკა(ტომი მე-2., ს.ფ.51);
- მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი.(ტომი მე-2; ს.ფ. 48);
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №--- (ტომი მე- 2, ს.ფ. 44);
- ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება №----- (ტომი მე- 2, ს.ფ.45);
- მთ. რეგისტრატორის დოკუმენტი(ტომი მე-2. ს.ფ.50);
- მხარეთა განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.2.3. მოპასუხე შ.პ.ს. „ვ-----“-მ 2003 წლის ორი აპრილის სანოტარო ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ქ.ჭ-----ში, გ-----ის №--ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 1630 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთიდან 61 კვადრატი მიწის ნაკვეთი მ----- ა-----ზე. აღნიშნული დადასტურებულია ხელშეკრულებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით. ხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე 2003 წლის 16 აპრილს მიმართა მ----- ა----- რეგისტრატორს ქ.ჭ-----ში, გ-----ის ქუჩა №--ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის და სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა ხელშეკრულება და ნახაზი. იმავე დღეს საჯარო რეესტრში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა მ----- ა-----ს სახელზე საკადასტრო კოდით 3--1--1-.-.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ სწორედ მ----- ა-----ს საკუთრებაში არსებულ 61 კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთზე იყო განლაგებული ჯიხური, რომელიც ეკუთვნოდა რ----- ე-----ეს და მოსარჩელის მიერ მითითებულ 31 კვადრატ მიწის ნაკვეთს მოიცავს მ----- ა-----ს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 3--1--1-.-. ამ გადაწყვეტილებიდან ერთნიშვნელოვანია, რომ მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი არავითარი დოკუმენტი არ გააჩნდა რ----- ე-----ეს და შესაბამისად მის მემკვიდრეს. ხსენებულ გადაწყვეტილებაში მხარეები სადაოდ არ ხდიდნენ იმ ფაქტს, რომ **ჯიხური** იმავე ადგილზე იყო განთავსებული, სადაც იმყოფებოდა რ----- ე-----ის სიცოცხლეში. **რ----- ე-----ემ მიწის გარეშე, როგორც მოძრავი ნივთი, შეიძინა აუქციონზე.**

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ექსპერტიზისათვის წარდგენილ ტექ. პასპორტში არ არის მითითებული კოორდინატები, ან მოსაზღვრე სუბიექტების ვინაობა, რის გამოც აღნიშნულ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის და ნაგებობის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განაცხადი (ტომი მე-2,ს.ფ.54);
- ხელშეკრულება(ტომი მე-2,ს.ფ.58-61);
- საკადასტრო რუკა(ტომი მე-2,ს.ფ.62);

- რეესტრის ამონაწერი(ტომი მე-2,ს.ფ.52);
- სასამართლოს გადაწყვეტილება(ტომი 1-ლი, ს.ფ.279-285);
- ექსპერტიზის დასკვნა(ტომი 1-ლი, ს.ფ.29-34);
- მხარეთა განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.2.4. 2015 წლის 04 სექტემბერს მ----- ა----- მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა დაზუსტებულ საზღვრებში რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთზე საკადასტრო კოდით 3--1-- 1-.- მდებარე: ქ.ჭ-----ა, გ-----ის ქუჩა №-. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შესრულებული შ.პ.ს. „ს-----“ -ს მიერ. 2015 წლის 07 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №-----0- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული იქნა დაზუსტებულ საზღვრებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3--1--3--2-- მოსარჩელე ითხოვს საჯარო რეესტრის მიერ 2015 წლის 7 სექტემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილობას მათ შორის მითითებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის რეგისტრაციის ბათილად ცნობას.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განაცხადი (ტომი მე -2, ს.ფ.65);
- ნახაზი (ტომი მე-2, ს.ფ.68-74);
- გადაწყვეტილება(ტომი მე-2; ს.ფ.73);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.2.5. 2017 წლის 06 თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3--1--3--2-- მ----- ა----- აჩუქა ა--- ც-----ეს. იმავე დღეს ჩუქების ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე გაკეთებული იქნა განაცხადი ა--- ც-----ის სახელზე მოცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვალს მიღებული იქნა №-----0- გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის ა--- ც-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

2017 წლის 04 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3--1--3--2-- ა--- ც-----ემ გაყიდა ხოლო რ----ი ძ-----ემ იყიდა. იმავე დღეს ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე გაკეთებული იქნა განაცხადი რ----ი ძ-----ის სახელზე მოცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს მიღებული იქნა №-----0- გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის რ----ი ძ-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განაცხადი (ტომი მე-2,ს.ფ.75);
- გადაწყვეტილება (ტომი მე-2,ს.ფ.91);
- გადაწყვეტილება (ტომი მე-2, ს.ფ.82,91);

- რეესტრის ამონაწერი(ტომი მე-2, ს.ფ.90,81);
- ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ.79,88) ;
- მხარეთა განმარტებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.3.1. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის სახელზე საქმეში არ არსებობს საკუთრების უფლების ან სხვაგვარად მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი ან უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადგენდა სადავო ადმინისტრაციული აქტების მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტს. სასამართლომ დაადგინა, რომ რ----- ე-----ე გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს და მისი დანაშთი სამკვიდრო მიიღო მოსარჩელე ვ----- ე-----ემ. 2000 წელში რ----- ე-----ის მიერ შეძენილი იქნა ქ.ჭ-----ა გ-----ის (ყოფილი ჭ-----) ქუჩაზე არსებული ჯიხური მიწის გარეშე. თვით მოსარჩელეც ადასტურებს, რომ მიწის გარეშე შეიძინა ჯიხური. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სწორედ მ----- ა-----ს საკუთრებაში არსებულ 61 კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთზე იყო განლაგებული ჯიხური, რომელიც ეკუთვნოდა რ----- ე-----ეს და მოსარჩელის მიერ მითითებულ 31 კვადრატ მიწის ნაკვეთს მოიცავდა სწორედ მ----- ა-----ს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 3--1--1-.... თუმცა სასამართლო დადგენილად ჩათვალა ის ფაქტიც, რომ მოსარჩელეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების დამადასტურებელი არავითარი დოკუმენტი არ გააჩნია.

რაიონულმა სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად განსაზღვრა, რომ სადავო ინდივიდუალური აქტებით მოსარჩელეს ზიანი არ ადგებოდა და ამ კუთხით იყო განსაკუთრებით უსაფუძვლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარჩელი, ამასთან, სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული აქტები კანონით დადგენილი წესით იყო გამოცემული.

2.3.2 სასამართლომ განსაზღვრელი სამართალურთიერთობის მოსაწესრიგებლად მიუთითა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (მიღებულია 1996 წელს ძალადაკარგულია 2005 წელს), რომლის პირველი მუხლის შესაბამისად "კადასტრული რუკა" არის ამ კანონის მესამე თავში მითითებული რუკა ან რუკების ერთობლიობა; "მიწის რეგისტრაცია" არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია; "რეგისტრაცია" არის სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;

სასამართლომ მოხმობილი კანონის კანონის მესამე მუხლის პირველი

ქვეპუნქტზე აპელირებით განმარტა, რომ საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. მესამე მუხლის მეექვსე ქვეპუნქტის შესაბამისად რეგისტრატურაში ა) ხდება მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავი ქონების რეგისტრაცია; ბ) დგება და ინახება გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები; გ) ინახება საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება მემკვიდრეობის მოწმობა და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხება უფლებას მიწაზე და უძრავ ქონებაზე, აგრეთვე ამ ქონების ტოპოგრაფიული გეგმები, ამ რეგისტრაციების ინდექსები და სხვა ჩანაწერები, რაც აუცილებელია უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ქვეპუნქტის შესაბამისად საქართველოში მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს მთავარი რეგისტრატორი, თითოეულ ზონაში რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს ზონის რეგისტრატორი, რომლებიც პასუხისმგებელია მთავარი რეგისტრატორის წინაშე დოკუმენტაციის შენახვაზე და ზონის რეგისტრატურის მართვის სხვა ასპექტებზე. ამავე კანონის მეოთხე მუხლის მე-17 მუხლის შესაბამისად კი მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები.

მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარების, მიღებული ინფორმაციის დამუშავებისა და მონაცემების რეესტრში ასახვის წესს ადგენს მთავარი რეგისტრატორი ცალკე ნორმატიული აქტით. ამავე კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად მიწის და სხვა უძრავი ქონების გასხვების ხელშეკრულება რეგისტრირებულ უნდა იქნეს სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სწორედ მითითებული ნორმატიული აქტის საფუძველზე განხორციელდა პირველად რეგისტრაცია. 1998 წლის 30 დეკემბერს №----- განაცხადით შპს „ვ-----ს“ წარმომადგენელმა ი-

--- მ-----მა მიმართა ქ.ჭიათურის მიწის მართვის სამმართველოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში შპს „ვ-----ს“ ქ.ჭ-----აში მდებარე მისი კუთვნილი 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთი მექანიკური თონით იყო დაკავებული. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, გეგმა -ნახაზი, ცნობა საგადასახადო ინსპექციიდან და ასევე სხვა საჭირო დოკუმენტი.

1998 წლის 30 დეკემბერს მთავარი რეგისტრატორის მიერ შპს „ვ-----ს“ რეგისტრირებული იქნა ქ-----, გრ. ა----- ში მდებარე 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი. მოცემულ რეგისტრაციას საფუძველად დაედო შპს „ვ-----ს“ სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა №--- და ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება №-----, სადაც მითითებულია, რომ მექანიკური საცხობის მშენებლობისათვის გამოიყო ქ.ჭ-----აში ჭ----- ქუჩაზე 2000 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი. 1998 წლის 30 დეკემბრის №----- განაცხადის საფუძველზე დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული იქნა შ.პ.ს. „ვ-----ს“ სახელზე 1630 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი შესაბამისი შენობა-ნაგებობებით

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოხმობილი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე მოხდა მ----- ა-----ს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მოპასუხე შპს „ვ-----“-მ 2003 წლის ორი აპრილის სანოტარო ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ქ.ჭ-----აში გ-----ის №--ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 1630 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთიდან 61 კვადრატი მიწის ნაკვეთი მ----- ა-----ზე. აღნიშნული დადასტურებულია ხელშეკრულებით და საჯარო რეესტრის ამონაწერით. ხსენებული ხელშეკრულების საფუძველზე 2003 წლის 16 აპრილს მიმართა მ----- ა----- რეგისტრატორს ქ-----ში მდებარე 61 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის და სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა ხელშეკრულება და ნახაზი. იმავე დღეს საჯარო რეესტრში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა მ----- ა-----ს სახელზე საკადასტრო კოდით № 3--1--1-.-.

2.3.3. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციას ახორციელებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, 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. ამავე კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდზე შესრულებული ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციით და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. მართვის ავტომატური საშუალების გამოყენებით წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციაში გატარების წინაპირობაა რეგისტრაციის საფასურის გადახდა. რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

2.3.4. განსახილველი დავის სამართლებრივი შეფასების მიზნით სასამართლომ აპელირება გააკეთა „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ

ინსტრუქციაზე (შემდგომში ინსტრუქცია 2015 წლის 01 ოქტომბრამდე რედაქცია.) და მიმოიხილა მისი მუხლები. სახელდობრ, განმარტა, რომ მოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მე-14 მუხლის (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) შესაბამისად რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული. მე-11 მუხლის (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური. მე-12 მუხლის (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) შესაბამისად სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია სააგენტოში შეიძლება წარდგენილ იქნეს ნებისმიერი ტერიტორიული სამსახურისათვის ან ავტორიზებული პირისათვის მიმართვით, პირადად, ელექტრონულად ან ფოსტით მეშვეობით. განცხადების ფოსტის მეშვეობით წარდგენისას განცხადებაზე ხელმოწერა დამოწმებულ უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით. განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია, რომელზეც გადაწყვეტილების მიღებაც წარმოადგენს სხვა ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ან სააგენტოს ცენტრალური აპარატის კომპეტენციას, არა უგვიანეს სამი სამუშაო დღის ვადაში უნდა გადაეგზავნოს შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურს. გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ გადახდილია დოკუმენტაციის დაჩქარებული წესით გადაგზავნისთვის დადგენილი მომსახურების საფასური. სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის მიღებისთანავე. უკვე წარმოდგენილ განცხადებაზე დამატებითი ინფორმაციის ან დოკუმენტის დართვისას ახალი განცხადება არ მოითხოვება, ხოლო უფლებამოსილი პირის მიერ დაუყოვნებლივ გაიცემა მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენის ფაქტს. ინსტრუქციის მე-8 მუხლის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. ინსტრუქციის 25-ე (2015 წლის 10 სექტემბრამდე რედაქცია) მუხლის შესაბამისად საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და

ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

სასამართლომ დაასკვნა, რომ სწორედ ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე განხორციელდა მ----- ა----- 2015 წლის 7 სექტემბერს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაზუსტებულ საზღვრებში. სახელდობრ , 2015 წლის 04 სექტემბერს მ----- ა----- მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა დაზუსტებულ საზღვრებში რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთზე, საკადასტრო კოდით 3--1--1-0--- მდებარე: ქ.ჭ-----ა, გ-----ის ქუჩა №-. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შესრულებული შ.პ.ს.,ს-----
-----“-ს მიერ. 2015 წლის 07 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №-----0- გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული იქნა დაზუსტებულ საზღვრებში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე აღნიშნული უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით №3--1--3--2--

2.3.5. სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტის (2017 წლის 11 აგვისტომდე რედაქცია) შესაბამისად უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ინსტრუქციის მე-20 მუხლის შესაბამისად ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული წერილობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ასევე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძოსამართლებრივი გარიგებები, გარდა მინდობილობის, ანდერძის, სამიდღეშიო რჩენისა და საქორწინო ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გარიგებებისა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები, რომლებიც წარმოშობენ, ცვლიან ან წყვეტენ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებს.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლზე, რომლის შესაბამისად (2017 წლის 11 აგვისტომდე რედაქცია) უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და აქვე განმარტა, რომ უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს გარიგების საფუძველზე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2.3.6. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ შემდგომი ცვლილებები რეგისტრირებულ მონაცემებში სადავო უძრავ ნივთზე სწორედ ნაჩუქრობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა კანონით დადგენილი წესით. სახელდობრ 2017 წლის 06 თებერვალს ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 3--1--3--2-- მ----- ა----- აჩუქა ა-- ც-----ეს. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 09 თებერვალს მიღებული იქნა №-----0- გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის ა-- ც-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე, ხოლო 2017 წლის 04 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით № 3--1--3--2-- ა-- ც-----ემ გაყიდა ხოლო რ----ი ძ-----ემ იყიდა. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს მიღებული იქნა №-----0- გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ნივთის რ----ი ძ-----ის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

2.3.7. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტები, რომ სადავო აქტები გამოცემული იყო კანონის დარღვევით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების გარეშე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული არ არის გასაჩივრებული აქტის მომზადებისას და გამოცემისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების შესახებ. სადავო აქტი შეიცავს დასაბუთებას, თუ კონკრეტულად რომელ გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღეს ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება, ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოებისას შესწავლილი და გამოკვლეულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებულია ამ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, რითაც ასევე დაცულია ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები.

2.3.8. სასამართლომ მიუთითა რა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე აღნიშნა, რომ მასში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

მოცემული დავის სამართლებრივი შეფასებისას რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი თავისი პროცესუალური ბუნებით იყო აღიარებითი და მიუთითა საკასაციო სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის თანახმადაც „აღიარებითი სარჩელის ძირითადი განმასხვავებელი ნიშანი მისი ნამდვილი იურიდიული ინტერესია, ანუ ის განმსაზღვრელი გარემოება, რომელიც არსებით ზეგავლენას ახდენს დავის გადაწყვეტაზე, საქმის განხილვისას მოწმდება მხარის იურიდიული ინტერესის კანონიერება. აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს წარმოადგენს შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა“.

სამართლის ნორმის განმარტება შეაჯერა რა საქმეში წარმოდგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან და ასეთის სამტკიცებლად მოხმობილ მტკიცებულებებთან, სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი გაურკვეველია და არ არსებობს, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არ გააჩნია მოსარჩელეს.

2.3.9. სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთებისას მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19

მუხლზე, რომლის თანახმადაც საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

2.3.10. სასამართლომ ზემოხსენებული მიზნით მიუთითა ასევე „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სამოქალაქო უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას, ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც, საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ 2003 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე *Suominen v. Finland* აბზაცი 36, აგრეთვე 2008 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე *Petric v. Croatia*, აბზაცი 21, განმარტა შემდეგი – „მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნულ სასამართლოებს აქვთ გარკვეული მიხედულება კონკრეტული საქმის დასაბუთების არჩევისას და მხარეთა მოსაზრებების მხარდამჭერი მტკიცებულებების დაშვებისას, სასამართლო ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი საქმიანობა თავის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების მოტივაციით“.

2.3. 11. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში არ ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და მათი მომზადება-გამოცემისას არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ დარღვევებს ჰქონია ადგილი და რომ ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს არც რაიმე ზიანი არ ადგებოდა და არც უკანონოდ არ იზღუდებოდა. შესაბამისად, არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ვ----- ე-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

3.1. აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ 2003 წლის 25 დეკემბერს აუქციონის წესით მოსარჩელის შვილმა, რ----- ე-----ემ შეიძინა „ჭ-----“-ის ბალანსზე რიცხული სავაჭრო ჯიხური (სურსათის მაღაზია) ფართით: 27 კვ.მ. მდებარე; ქ-----, ჭ----- ქ. №---ში (მიწის გარეშე). რ----- ე-----ე გარდაიცვალა 2012 წლის 27 თებერვალს და მისი პირველი რიგის მემკვიდრეა დედა, ვ----- ე-----ე, რომელმაც ფაქტობრივი ფლობით მიიღო შვილის სამკვიდრო. აღნიშნული ჯიხური უძრავად იყო დაკავშირებული მიწასთან და ჰქონდა შესაბამისი იურიდიული მისამართი: ქ-----, ჭ----- ქ. №--.

აპელანტის აღნიშვნით, სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მონაცემებით ქ----- -, ჭ----- ქ. №---ში მდებარეობდა ავტოსადგური, ხოლო მისი გადასვლის შემდეგ ცალ-ცალკე დაცულია ჭ----- ქ. №---ში მდებარე უძრავი ნივთების შესახებ მასალები: ხილბოსტნის, სურსათისა და ფეხსაცმელების მაღაზიის სახით. განსახილველ საქმეზე სადავოა სწორედ ეს სურსათის მაღაზია, რომლის შიდა პერიმეტრის ფართობი იყო: 27 კვ.მ; ხოლო გარე პერიმეტრის ფართობი - 31 კვ.მ. და რომელიც აუქციონის გზით იყო შეძენილი.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ იურიდიული მისამართის ფაქტს შეგნებულად გვერდი აუარა, ვინაიდან 2015 წელს მ----- ა----- შპს „ვ----- სგან“ შეიძინა ჭ-----ში მდებარე 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ქონების რეგისტრაციისას, ელექტრონული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის კოორდინატების გათვალისწინებით ქონება დარეგისტრირდა ჭ----- ქ. №---ში. უძრავ ქონებას მიენიჭა საკადასტრო კოდი: №3--1--1-.... ამ იურიდიულ მისამართზე კი შპს „ვ-----ს“ არანაირი უძრავი ქონება საკუთრებაში არ

გააჩნდა. ქ-----, ჭ----- ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო რ----- ე-----ის ჯიხური, სადაც იგი ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას.

აპელანტი მიუთითებს, რომ შპს „ვ-----“-ს საკუთრებაში აღრიცხულია გ-----ში (ჭ-----ში) მდებარე უძრავი ნივთი. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად დაფიქსირებულია 572 კვ.მ. ხოლო აქედან განაშენიანებულია 366 კვ.მ. შპს „ვ-----ს“ საკუთრებაში აღნიშნული ქონება აღირიცხა ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით №-----, რომელშიც ნათქვამია, რომ ტრესტ „ს-----“ ქართული პურის მექანიკური საცხობის მშენებლობისათვის ჭ----- ქუჩაზე ავტოსადგურის ჩრდილოეთ მხარეს გამოეყო 2000 კვ.მ მიწის ფართობი. აღნიშნული გადაწყვეტილება არ შეიძლება საკუთრების უფლების წარმოშობის იურდიულ დოკუმენტად ჩაითვალოს, რადგან თავად გადაწყვეტილებაშია მითითებული, რომ ავტოსადგურს ჩრდილოეთ მხარეს გამოეყო მიწის ფართობი, შესაბამისად, ავტოსადგურის სარგებლობაში არსებულ მიწის 1207 კვ.მ.-ს არანაირი შეხება არ ჰქონდა აღნიშნულ ნაკვეთთან.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოსთვის წარდგენილი იყო ადგილმდებარეობის მითითებით ყველა დოკუმენტი დაცული სარეგისტრაციო სამსახურში, საიდანაც ნათლად ჩანდა რომ 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი იყო ავტოსადგურის ჩრდილოეთ მხარეს, რასაც შეხება არ აქვს ჭ----- ქ. №---თან.

3.2. აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ სადავო რეგისტრაცია არ იყო მოსარჩელისთვის ზიანის მომტანი და არც შესაბამისი იურიდიული ინტერესი გააჩნდა, ვინაიდან მიწა არ იყო მისი საკუთრება და აღნიშნავს, რომ მიწა, რომელზეც აუქციონზე ნაყიდი სავაჭრო ჯიხური იყო განთავსებული არ წარმოადგენდა შპს „ვ-----ს“ საკუთრებას და შესაბამისად არც მისი გაყიდვის უფლება ჰქონდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობის, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ, გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, აღნიშნული დანაწესი უზრუნველყოფს ფაქტობრივ მფლობელობაში მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენის რეალიზაციას. ამავდროულად ინსტრუქციის 2-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული უნდა იყოს ყველა

მონაცემი მოსაზღვრე მესაკუთრე თუ უძრავი ნივთის მფლობელის მითითებით. ასევე მნიშვნელოვანია ნახაზი შედგენილი იყოს ზუსტ კოორდინატებში, რაც განსაზღვრავს სარეგისტრაციო ფართობის ზუსტ ადგილმდებარეობას.

აპელანტი აღნიშნულ დანაწესზე მიაპყრობს სასამართლოს ყურადღებას, რადგან საკუთრების უფლებით პირველადი რეგისტრაციით გამყიდველს შპს „ვ-----ს“ საკუთრებაში ჰქონდა ჰ-----ში მდებარე მიწის ფართობი, ხოლო მის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით მ----- ა-----აზე გადაცემული 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ჰ----- ქ. №---ში. სასამართლომ ერთმანეთისგან არ გამიჯნა ჰ----- ქ. №---ში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და ჰ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, არასწორი გეგმა-ანაზომის წარდგენამ განაპირობა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის შელახვა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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 მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 ნაწილის თანახმად, 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

აქვე სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ; ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებელი გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.2.1-2.2.5 პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და მათი გამეორების გარეშე წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის მოტივებთან დაკავშირებით დამატებით აღნიშნავს

შემდეგს:

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დეკემბერს №---- განაცხადით შ.პ.ს. „ვ-----ს“ წარმომადგენელმა ი---- მ-----მა მიმართა ქ.ჭიათურის მიწის მართვის სამმართველოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრში შ.პ.ს. „ვ-----ს“ ქ.ჭ-----აში მდებარე მისი კუთვნილი 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთი მექანიკური თონით იყო დაკავებული. მის მიერ წარდგენილი იქნა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, გეგმა ნახაზი, ცნობა საგადასახადო ინსპექციიდან და ასევე სხვა საჭირო დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ 1998 წლის 30 დეკემბერს მთავარი რეგისტრატორის მიერ შ.პ.ს., ვ-----“ ზე რეგისტრირებული იქნა ქ-----, გრ. ა----- ში მდებარე 1700 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი. მოცემულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო შ.პ.ს. „ვ-----ს“ სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა №--- და ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1970 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება №-----, სადაც მითითებულია, რომ მექანიკური საცხოვრის მშენებლობისათვის გამოიყო ქ.ჭ-----აში, ჭ----- ქუჩაზე 2000 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი.

1998 წლის 30 დეკემბრის №---- განაცხადის საფუძველზე ხსენებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად რეგისტრირებული იქნა შ.პ.ს. „ვ-----ს“ სახელზე 1630 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი **საკადასტრო კოდით: 3--1--1-0--**, რეგისტრაციას საფუძვლად მითითებულია ჭიათურის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის გადაწყვეტილება №----- (3-0-1--წ.) და ქ. ჭიათურის მთავარი არქიტექტორის 1999 წლის 19 ოქტომბრის №265 დასკვნა.

2003 წლის 16 აპრილის რეგისტრაციით №3--1--1-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს გამოეყო 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ნასყიდობის ხელშეკრულების (№-----, გაფორმების თარიღი: 02.04.2003, ნოტარიუსი: ზ. ცარციძე) საფუძველზე №3--1--1-.- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა მ----- ა-----ს საკუთრებაში.

2015 წლის 07 სექტემბრის რეგისტრაციის შესახებ №-----0- გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ----- ა-----ს საკუთრებაში არსებული 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ საზღვრებში რეგისტრაცია და უძრავ ნივთს მიენიჭა **საკადასტრო კოდი: 3--1--3-----**.

კანონიერ ძალაში შესული საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ვ----- ე-----ემ (პ/ნ 3-----) შპს „ვ-----ს“ (ს/ნ 2-----) მიმართ და მოითხოვა ქ-----, ა-----ში მდებარე მაღაზიისა (ჯიხურის)

და ამ მაღაზიის ქვეშ არსებული 31 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთის მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან განთავისუფლება და მისთვის საკუთრებაში გადაცემა. მოცემულ სამოქალაქო საქმეზე საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა შემდეგი:

1) შპს „ვ-----მ“ 2003 წლის 02 აპრილის სანოტარო ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა ქ-----ში, გ-----ის ქ. N--ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებული 1630 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც აღირიცხა შემდგომ საჯარო რეესტრში მ----- ა-----ს სახელზე, საკადასტრო კოდით: 3--1--1-.-.-;

2) დათვალიერების ოქმის საფუძველზე დადგინა, რომ მიწის ნაკვეთიც და ჯიხურიც იმყოფებოდა მ----- ა-----ს ოჯახის მფლობელობაში და მ----- ა-----ს განმარტებით, მისმა ოჯახმა ჯიხური შეიძინა რ----- ე-----ისგან, ხოლო მიწის ნაკვეთი შეიძინა მოპასუხე შპს „ვ-----საგან.“ საქმეში წარმოდგენილი იყო 2004 წლის 15 ივლისით დათარიღებული ხელწერილი, სადაც მითითებულია, რომ რ----- უ--- ძე ე-----ე საკუთრებაში აძლევს ჯიხურს 27 მ² მიხეილ ა-----ს ჭ----- ქუჩა №---ში, გარკვეული თანხის სანაცვლოდ;

3) მხარეები სადავოდ არ ხდიდნენ, რომ ჯიხური იმავე ადგილზეა განთავსებული, სადაც იყო განთავსებული რ----- ე-----ის სიცოცხლეში;

4) მ----- ა-----ს საკუთრებაში არსებულ 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზეა განლაგებული ჯიხური, რომელიც ეკუთვნოდა რ----- ე-----ს და მოსარჩელის მიერ მითითებული 31 კვ. მ. მიწის ნაკვეთს მოიცავს მ----- ა-----ს სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 3--1--1-.-.-.

საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შემდეგ უარი უთხრა მოსარჩელეს სარჩელის დაკამყოფილებაზე და მიუთითა, რომ მოსარჩელე ვერ ადასტურებდა, რომ იგი იყო სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რადგან მას საკუთრების დამადასტურებელი კანონის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტი არ გააჩნდა.

პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებებზე, რომ წინამდებარე საქმეზე სარჩელით დავის საგანს წარმოადგენს ქ-----, გრ. ა-----ში მდებარე იმ 61 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის განკარგვის მართლზომიერება, რომელზედაც განთავსებული იყო მოსარჩელის შვილის მიერ მიწის გარეშე შეძენილი 27 კვ.მ. ფართის მქონე სავაჭრო ჯიხური. მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის იმ ფაქტს, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჯიხური აღარ წარმოადგენდა მისი შვილის საკუთრებას, სავარაუდოთ იმის გამო, რომ მან აღნიშნული სიცოცხლეშივე ფორმალურად გაარიგებინა განკარგა (იხ. წინამდებარე საქმის ტომი 1-ლი, ს.ფ. 288)მის ინტერესს წარმოადგენს მხოლოდ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების გაუქმება.

ადმინისტრაციული პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის (მოპასუხე) შპს „ვ-----ს“ წარმომადგენლის მიერ განიმარტა, რომ რ----- ე-----ის მიერ აუქციონზე მიწის გარეშე შეძენილი ჯიხური წარმომადგენს რკინის კონსტრუქციის მოძრავ ნივთს, რომელიც „მიტანილი და უბრალოდ დადებული იყო ასფალტზე“ (იხ. სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 10 ოქტომბრის სხდომის ოქმი 16:42:26 - 16:42:52 საათზე).

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.

დავის გადაწყვეტის მიზნით სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი იმ უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 3--1--3--2-) მიმართ, რომელზეც რეგისტრირებული საკუთრების უფლებების გაუქმებასაც მოითხოვს მოსარჩელე, სახელდობრ იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას, რომელიც თავდაპირველად განეკუთვნებოდა შპს „ვ-----ს“, ხოლო დაყოფისა და დაზუსტების შემდგომ ასეთზე რეგისტრირებული იყო მ----- ა----- ს, შემდგომ ა--- ც-----ის, ხოლო ამჟამად კი რეგისტრირებულია რ---- ძ----- -ის საკუთრების უფლება. სასამართლომ გააანალიზა მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებით რამდენად აქვს პერსპექტივა სადავო მიწაზე აპელანტ (მოსარჩელე) ვ----- ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება,

ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსაძიები. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის კანონიერ ინტერესს. ამასთან, იურიდიული (პროცესუალური) ინტერესის დაკმაყოფილება არ არის თვითმიზანი, იგი მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესის დაკმაყოფილებას ემსახურება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, სარჩელში დასმული საკითხისადმი მოსარჩელეს უშუალო უფლებდამცავი ინტერესი უნდა გააჩნდეს.

სააპელაციო სასამართლო დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე აუქციონის წესით განიკარგა „ჭ-----“-ის ბალანსზე რიცხული სავაჭრო ჯიხური 27 მ² მიწის გარეშე, შესაბამისად აპელანტ ვ----- ე-----ის შვილმა რ----- ე-----ემ იმერეთის სააღსრულებო ბიუროს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე მიწის გარეშე შეიძინა შპს „ჭ-----“-ის ბალანსზე რიცხული 27 მ² სავაჭრო ჯიხური, ხოლო ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული შენობაც შეიძინა რ----- ე-----ემ, 1998 წლის 30 დეკემბერს განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველზე უკვე წარმოადგენდა შპს „ვ-----ს“ საკუთრებას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე, ასევე 1998 წლის 28 ოქტომბერს იქნა მიღებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ასევე ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე, ხოლო 1997 წლის 26 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან. **ამდენად, მიწა სამოქალაქო ბრუნვის ოქბიექტი გახდა და მიწის განკარგვით მიწის ნაკვეთზე პირს საკუთრების უფლების მოპოვება შეეძლო აღნიშნული აქტების ამოქმედების შემდგომ.**

განსახილველ შემთხვევაში უტყუარად დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ აპელანტ (მოსარჩელე) ვ----- ე-----ის შვილმა სავაჭრო ჯიხური შეიძინა მიწის გარეშე, ანუ იმ სახით, როგორც იქნა იგი განკარგული. მიწის ნაკვეთი კი არ ყოფილა ნასყიდობის საგანი იმ ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, რომ ის 2003 წლის 25 დეკემბრის მდომარეობით, უკვე წარმოადგენდა სხვა პირის - შპს „ვ-----ს“

საკუთრებას. ამდენად, აპელანტის შვილმა საკუთრების უფლება მოიპოვა მხოლოდ ნასყიდობის საგანზე - სავაჭრო ჯიხურზე, საწინააღმდეგო შემთხვევაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად სავაჭრო ჯიხურის განკარგვასთან ერთად უნდა მომხდარიყო შესაბამისი მიწის ნაკვეთის განკარგვაც, რაც ბუნებრივია არ მომხდარა ზემოაღნიშნული საფუძვლით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლი შეეხებოდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესს, ხოლო მე-4 მუხლი – მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების მინიჭებასა და მისი რეგისტრაციის წესს. სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ ამ კანონის მე-3 მუხლი ვრცელდებოდა მხოლოდ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის დადასტურებულ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მინიჭებაზე. **ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შეიძლებოდა თქმოდა უარი, თუ არსებულ დოკუმენტში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრება იყო.**

პალატა განსახილველი საკითხის სამართლებრივი შეფასების მიზნით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. **ამდენად, სსკ-ის 150-ე მუხლის მეორე ნაწილი ნივთს მიწასთან მყარად დაკავშირებულად განიხილავს იმ შემთხვევაში, თუ მისი განცალკევება შეუძლებელია სუბსტანციის ან დანიშნულების მოსპობის გარეშე.**

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ რკინის კონსტრუქციის სავაჭრო ჯიხური წარმოადგენდა ცალკე

უფლების ობიექტს და არა იმ მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს, სადაც ის იყო განთავსებული ნასყიდობის დროისათვის იმ ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, რომ ის წარმოდგენდა სხვა პირის საკუთრების უფლების საგანს და ამასთან მისი გამოცალკავება შესაძლებელი იყო განადგურების გარეშე .

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომელმაც დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის დავისადმი ინტერესის არსებობა და აღნიშნა, რომ ამ უკანასკნელის ინტერესი არ არის კანონიერი, ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი მას არ გააჩნია. სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ამ აქტების გამოცემამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა, გავლენას ვერ მოახდენს მოსარჩელის კანონით დაცულ უფლებებზე და ინტერესებზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას კი წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს. შესაბამისად არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები

აპელანტს 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.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის

პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ----- ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლეები:

ნანა კალანდაძე

მურთაზ მეშველიანი

გოჩა აბუსერიძე