



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

01 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მესამე პირი) – ლ-----ე

წარმომადგენელი – მ-----ია

მოწინააღმდეგე მხარეები:

1. ფ-----ი

წარმომადგენელი – ე-----ე

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გ-----ე

მესამე პირები – მ-----ე (ასკ-ის 16.2 მუხლით), ნ-----ე (ასკ-ის 16.1 მუხლით)

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2017 წლის 30 ივნისს ფ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №----- გადაწყვეტილება და გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №-----9 გადაწყვეტილება;

- დავალებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის მნიშვნელობის ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მოეხდინა მისი და მისი ნაკვეთების მომიჯნავე ნაკვეთების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა, მათ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულ რეგისტრირებულ მონაცემებთან (საკადასტრო რუკა, სააღრიცხვო ბარათები) და რეალურად არსებულ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 05 ივლისის განჩინებით ფ-----ის სარჩელი განსახილველად განსჯადობით გადაგზავნილი იქნა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში (იხ. ტ. I, ს.ფ. 47-52).

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 05 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით ფ-----ის სარჩელისა გამო ადმინისტრაციულ საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე მესამე პირებად ჩაბმულნი იქნენ ლ-----ე და მ-----ე

2017 წლის 26 ოქტომბერს სასამართლო სხდომაზე ფ-----ის წარმომადგენელმა ე-----ე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №----- გადაწყვეტილების და გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №-----9 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან ერთად მოითხოვა ასევე ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----2, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----2) გადაფარვის ნაწილში;

- ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----4, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----7) გადაფარვის ნაწილში.

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალებოდა მოსარჩელის და მომიჯნავე ნაკვეთების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა (იხ. ტ. I 26.10.2017 წლის სხდომის ოქმი, ტ. II 27.03.19წ. სხდომის ოქმი, ტ. III, 15.04.19წ. სხდომის ოქმი).

სარჩელის მიხედვით, აწ გარდაცვლილმა თ-----მა ფ-----ს მემკვიდრეობით დაუტოვა ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-----ი მდებარე 915 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი. 2014 წლის 06 თებერვალს საჯარო რეესტრში აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან საკუთრებაში დაურეგისტრირეს 880 კვ.მეტრი, რომელიც შემოღობა და მიმართა არქიტექტურის სამსახურს სახლის პროექტის დამტკიცებისათვის. დამტკიცებული პროექტის გადაცემისას აღმოაჩინა, რომ ნაკვეთის წინა მხარეს ნაცვლად 21 მეტრისა, იყო 15.80 მეტრი, რის შემდეგაც მიმართა მიწათმომწყობს

რომელმაც განუმარტა, რომ შეეშალა და გამოასწორებდა შეცდომას.

2016 წლის 19 ოქტომბერს როდესაც მოითხოვა მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია, უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ ფიქსირდებოდა გადაფარვა ლ-----ის ნაკვეთთან, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონის გვერდის ავლით შეწყვიტა მისი განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაცია წარმოება, რაც გახდა სასამართლოში სარჩელის აღძვრის საფუძველი.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ნოემბრის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ-----ე.

მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის საფუძველზე და არ არსებობდა მისი ბათილობის საფუძველი.

მესამე პირებმა – ლ-----ემ და მ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მესამე პირების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) თავდაპირველი მესაკუთრე იყო მ-----ე, რომელმაც 2002 წლის 27 აგვისტოს თანაბარწილად 340-340 კვ.მ. მიყიდა უ-----ეს და ზ-----ეს. ლ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ნაკვეთი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტში არსებულ მონაცემებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლის განმარტებით, ფ-----ის მიერ 2014 წელს დაზუსტებული მონაცემები შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. ფართის შემცირება გამოიწვია იმ გარემოებამ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოიცავს გზას. ამასთან, ფ-----ის საზღვრებში ფაქტობრივად იჭრება მის მომიჯნავედ მდებარე ნ-----ის მიწის ნაკვეთის საზღვრები. მ-----ის შემდეგ დარჩენილი დაურეგისტრირებელი ფართის არსებობა გამოწვეულია ზ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის კოფიგურაციის შეცვლით.

მესამე პირის – ნ-----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ თანახმა იყო გადაეწია ფ-----ის მიწის ნაკვეთზე მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული საზღვრები და დაეცვა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილებით ფ-----ის სარჩელი დაკამოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №-----9 და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკამოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №----- გადაწყვეტილებები;

ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-4, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-7) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის №-3 გადაწყვეტილებით 35 კვ.მ. ზედდების ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა ზედდების (35 კვ.მ.) ამ ნაწილში ფ-ის საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 1998 წლის 20 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტის შესაბამისად, თ-ს ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-ი გადაეცა 0,5 ჰა მიწის ნაკვეთი, 6 ნაკვეთად;

2.1.2. 2013 წლის 31 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, თ-ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, შვილმა ფ-მა საკუთრებაში მიიღო თ-ის სამკვიდრო სრულად - მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით, მათ შორის უძრავი ქონება მდებარე ოზურგეთი, უ-სანერგე მეურნეობა);

2.1.3. 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-ი №2-8 საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 915 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თ-ის ოჯახი. სააღრიცხვო ბარათის საფუძვლად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტი. სააღრიცხვო ბარათის ერთვის საკადასტრო რუკა, რომელზედაც 158 ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება 159 და 157 მიწის ნაკვეთები;

2.1.4. მიწისნაკვეთის საკადასტრო რუკის თანახმად, ფ-ის მამკვიდრებლის თ-ის საკუთრებაში არსებულ 915,7 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა მ-ის საკუთრებაში არსებული 678,4 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;

2.1.5. 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-ი 2-7 საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 680 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა მ-ის ოჯახი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მ-ემ 2002 წლის 27 აგვისტოს თანაბარწილად 340-340 კვ.მ. მიჰყიდა უ-ეს და ზ-ეს. უ-ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 23 აგვისტოს აჩუქა შვილს ლ-ეს, ხოლო ზ-ემ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 17 სექტემბერს აჩუქა შვილს მ-ეს;

2.1.6. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა უ-ი მდებარე 880 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, დაზუსტებული მონაცემებით, 2014 წელს დარეგისტრირდა ფ-ი, უძრავი ნივთის ს/კ: 2-2 (წინა ნომერი: 2-8);

2.1.7. 2016 წლის 20 ოქტომბერს ფ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დ. უ-----ი მდებარე უძრავ ნივთზე ს/კ 2-----2 რეგისტრაციის დაზუსტება; კერძოდ, მდებარეობა-კონფიგურაციის ცვლილება;

2.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის

№-----6 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და ფ-----ს დაევალა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა სხვის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში. დადგენილ ვადაში განმცხადებელს არ წარუდგენია მოთხოვნილი დოკუმენტი, რის გამოც 2017 წლის 27 მარტის №-----9 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

2.1.9. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 27 მარტის №-----9 გადაწყვეტილება ფ-----მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით, ფ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა;

2.1.10. აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ფ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ 2-----2, ესაზღვრება ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ 2-----4, ხოლო შემდეგ მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება ს/კ 2-----2;

2.1.11. 2016 წლის 21 ოქტომბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, ფ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ 2-----2) ზედდება იყო ლ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----4) მონაცემებთან;

2.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 ნოემბრის №-----წერილის თანახმად, უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----2) მიწის ნაკვეთის საზღვარსა და მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ნივთის (ს/კ 2-----4) მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის ზედდების ფართი შეადგენს 113 კვ.მ. მ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----2) გვერდით თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომლის დარეგისტრირებაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სურდა მ. თ-----ეს, შეადგენს 157 კვ.მეტრს;

2.2.13. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა უ-----ი მდებარე 119.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, 2014 წელს დარეგისტრირდა ნ-----ე (ს/კ 2-----0);

2.2.14. სსიპ ლ-----ის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2019 წლის 18 თებერვალს მომზადებული იქნა ექსპერტიზის №0-----9 დასკვნა. დასკვნაში მითითებულია:

1) ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში არსებული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების, საკადასტრო რუკებისა და მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების აქტების საფუძველზე, მათში მითითებული მიწის

ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. საჯარო რეესტრის მიერ №-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით, მ-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ 2-----7 მიწის ნაკვეთის მდებარეობა არ შეესაბამება მ-----ისა და ლ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული ს/კ 2-----2 და ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთების მდებარეობას.

2) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლ-----ის ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს. საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მ-----ის ს/კ 2-----2 მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

მ-----ის და ლ-----ის მიწის ნაკვეთების უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთების მდებარეობების შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2-----2 და ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან.

3) ფ-----ის მიერ შემოღობილი მიწის ნაკვეთის სამხრეთი, აღმოსავლეთი, დასავლეთი საზღვრების ზომები და მდებარეობა არ შეესაბამება 2014 წლის 14 თებერვლის განცხადებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2-----2 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

4) ფ-----ის მიერ 2016 წლის განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მდებარეობა, არ შეესაბამება თ-----ის საკუთრებაში კოდით 2-----8 რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. აღნიშნული ვარიანტით დარეგისტრირების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ორი ნაწილი სცდება თ-----ის რეგისტრირებულ საზღვრებს.

5) ფ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დარეგისტრირდეს მისი მამკვიდრებლის თ-----ის მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და საზღვრების შესაბამისად (ნაკვეთის სამხრეთ საზღვრის სიგრძეა 20.3მ.). აღნიშნულ შემთხვევაში დასარეგისტრირებელი მიწის ზედდებას მოახდენს დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

6) ფ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება, როგორც ის რეალურად აზომილი და შეღობილი აქვს ინ-----ს, მისი მამკვიდრებლის თამარ ინწიკირველის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ტექნიკურად შეუძლებელია.

7) ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ 2-----3 მიწის ნაკვეთის

კონფიგურაცია და გეოგრაფიული მდებარეობა შეესაბამება მის მიერ 29/10/2014,

01/09/2014 და 10/09/2014წ.წ. შეძენილი მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციას და გეოგრაფიულ მდებარეობას ერთობლიობაში.

8) დღეის მდგომარეობით ნ-----ის ფაქტობრივი საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია და მდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ს/კ 2-----3 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

9) ფ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 2-----8 ფაქტობრივი და რეგისტრირებული მონაცემები (საჯარო რეესტრის №-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ერთმანეთს.

10) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებული ლ-----ის ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

ლ-----ის (ს/კ 2-----7) მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

11) საჯარო რეესტრში დღეისთვის რეგისტრირებულ მარიამ თ-----ის ს/კ

2-----2 მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე სუბიექტები დასავლეთ და სამხრეთ მხარეს შეესაბამება, ხოლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და მოსაზღვრე სუბიექტი აღმოსავლეთ მხარეს არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

მ-----ის (ს/კ 2-----2) მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულის გამო, შეუძლებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება, დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ 2-----2 მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

12) ს/კ 2-----2, ს/კ 2-----3, ს/კ 2-----1 და ს/კ 2-----4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს დღეისათვის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი.

13) თ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 243 აქტის საფუძველზე გადაცემული 5 მიწის ნაკვეთი ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

14) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, თ-----ის ს/კ 2-----8 მიწის ნაკვეთის მისამართია ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი დაბა უ----ი, აღნიშნული დოკუმენტის მიხედვით, ს/კ 2-----8 მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია.

15) თ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული 5 და თ-----ისათვის საკუთრების მოწმობით გადაცემული ს/კ 2-----8 მიწის ნაკვეთების მდებარეობების ერთმანეთთან შედარება ტექნიკურად შეუძლებელია. თ-----ისათვის საკუთრების მოწმობით გადაცემული ს/კ 2-----8 მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, საზღვრების ზომები, ფართობი და მოსაზღვრე სუბიექტები მოცემულია დანართში 11.

16) მ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 651 აქტის საფუძველზე გადაცემული 1 მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, მოსაზღვრე სუბიექტები და საზღვრების ზომები მოცემულია დანართში 12.

17) დღეისათვის საჯარო რეესტრში მ-----ის და ლ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ 2-----2 და ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთების მდებარეობა სახელმწიფო საკოორდინაციო სისტემაში მოცემულია დანართებში 1 და 13.

18) მ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა (საჯარო რეესტრის №-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ამჟამად მ-----ის და ლ-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ 2-----2 და ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას.

19) ინ-----ის, მჟ-----ის (ამჟამინდელი თ-----ე და არ-----ე) და ზ-----ვას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხ-----ი) მიწის ნაკვეთების განლაგება და კონფიგურაცია არ შეესაბამება ტომი 1, ს/ფ 171-ზე არსებულ საკადასტრო რუკაზე მითითებულ მონაცემებს.

20) დღეის მდგომარეობით, ინ-----ისა და მჟ-----ის (ამჟამინდელი თ-----ე და არ-----ე) მიწის ნაკვეთებს შორის არ არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული ტერიტორია. დღეის მდგომარეობით, მჟ-----ის (ამჟამინდელი თ-----ე და არ-----ე) და ზ-----ვას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხ-----ი) მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული ტერიტორია.

21) მადონა მჟ-----ის თავდაპირველი სისტემური რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის

№-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ლ-----ის და მ-----ის ს/კ 2-----2 და ს/კ 2-----4 მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციებს.

22) მ-----ის თავდაპირველი სისტემური წესით რეგისტრირებული (საჯარო რეესტრის №-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) მიწის ნაკვეთი მოიცავს, მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ს/კ 2-----2 მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით

არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის უმეტეს ნაწილს.

23) თ-----) ინ-----ის სახელზე არსებული სისტემური რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრის №-----8 განცხადებაზე მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული მონაცემების მიხედვით) არ შეესაბამება ფ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიას.

24) თ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 243 აქტში და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთების მიბმა რაიმე მყარი წერტილიდან. აღნიშნულის გამო, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, თ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 243 აქტის და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

25) მ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 651 აქტში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის მიბმა რაიმე მყარი წერტილიდან. აღნიშნულის გამო, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული საყრდენი (მყარი) წერტილიდან ტექნიკურად შეუძლებელია განისაზღვროს, მ-----ისათვის მიღება-ჩაბარების 651 აქტის საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, ზუსტი კოორდინატების, ადგილმდებარეობის და მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის მითითებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგარამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციას ყოველთვის საფუძვლად აქვს უფლების დამდგენი რომელიმე დოკუმენტი.

სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი 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.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად რეგისტრაცია არის სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

ამავე მუხლის თანახმად სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე); ხოლო სარეგისტრაციო ნომერი არის რეესტრით განსაზღვრული ნომერი, რომელიც მიეკუთვნება თითოეული მიწის ნაკვეთს და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებას.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის განუმეორებელი რიცხვითი ნომერი (იდენტიფიკატორი), რომელიც მიენიჭება მოცემულ მიწის ნაკვეთს და რომლითაც აღირიცხება იგი, როგორც საკადასტრო რუკაზე, ასევე სააღრიცხვო ბარათზე.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ან დამოუკიდებელი სანივთო უფლების მქონე უძრავ ნივთზე იხსნება ინდივიდუალური სააღრიცხვო ბარათი, რომელსაც გააჩნია განუმეორებელი ნომერი, რომელიც ემთხვევა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდს. სააღრიცხვო ბარათზე ასევე მიეთითება წინა საკადასტრო კოდი ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს ტერიტორია იყოფა სარეგისტრაციო ზონებად, ხოლო თითოეული რეგისტრაციის ზონა იყოფა სექტორებად, სექტორი კი – კვარტალებად. ამ კანონით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო ზონების, სექტორებისა და კვარტალების საზღვრებს ადგენს, ცვლის და ამტკიცებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ყოველ უძრავ ნივთს მიენიჭება განუმეორებელი საკადასტრო კოდი.

დღეისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად.

სასამართლოს მსჯელობით, უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის დროს მინიჭებული

საიდენტიფიკაციო კოდი არის უნიკალური ხასიათის და იძლევა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით უტყუარად დასტურდება, რომ 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-----ი 2-----8 საკადასტრო ნომრით რეგისტრირებული 915 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თ-----ის ოჯახი. სააღრიცხვო ბარათის საფუძვლად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების №--- აქტი. სააღრიცხვო ბარათის ერთვის საკადასტრო რუკა, რომელზედაც 158 ნომრად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება 159 და 157 მიწის ნაკვეთები (იხ. 3.1.3. პუნქტი).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ №ბს-30-30(2კ-15) საქმეზე განმარტა შემდეგი: „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“

საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე 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.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღნიშნული პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ამავ დროს მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ თუნდაც ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც შეიძლება მიუთითებდეს რეგისტრაციის ხარვეზზე, კერ გამოორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ №ბს-30-30(2კ-15) საქმეზე განმარტა შემდეგი: საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, 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. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად

განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა”.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლომ მიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში განხორციელებული მოქმედებით დაირღვა ფ-----ის საკუთრების უფლების დაცვის საგარანტიო ნორმები, რაც ამ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მესამე პირმა ლ-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ფ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა, შემდეგი საფუძვლით:

3.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ ფ-----ი ინ-----ის მიერ მოთხოვნილი 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ლ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან იყო ზედდებაში. სასამართლოს სარწმუნოდ, სათანადო მტკიცებულებებზე მითითებით უნდა დაედგინა, თუ რამდენად არსებობდა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. სასამართლოს არ მიუთითებია და ვერც მიუთითებდა 35 კვ.მეტრის მდებარეობას, კონკრეტულად რა ადგილზე იყო ზედდება. ფ-----ს გასაჩივრებული ჰქონდა ადმინისტრაციული აქტები, რომლითაც დადგენილი იყო 113 კვ.მ. ზედდება ლ-----ის რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

ფ-----ი ინ-----ის საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ოზურგეთი, დაბა უ----ი, დაზუსტებული მონაცემებით

დარეგისტრირდა 2014 წლის 14 თებერვალს. ლ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციას წინ უსწრებდა ფ-----ი ინ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია. ფ-----ი ინ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაზუსტდა №2-----8 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, რომლის მიხედვით უძრავი ნივთის დაზუსტებულ ფართს წარმოადგენს 880 კვ.მ.

ლ-----ემ საჯარო რეესტრს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით მიმართა 2015 წლის 25 დეკემბერს. ამ დროისათვის უკვე წელიწადი და 10 თვის დარეგისტრირებული იყო ფ-----ი ინ-----ის საკუთრებაში დაზუსტებული მონაცემებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ დაადგინა, რომ ლ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტში არსებულ მონაცემებს. ამასთან არ გაითვალისწინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლის განმარტება ფ-----ი ინ-----ის ნაკვეთთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში გამართულ ადმინისტრაციულ წარმოებისას; კერძოდ, მან განმარტა, რომ ფ-----ი ინ-----ის მიერ 2014 წელს დაზუსტებული მონაცემები შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულ მონაცემებს. ხოლო რაც შეეხება ფართის შემცირებას, აღნიშნული გამოიწვია იმ გარემოებამ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოიცავდა გზას. ამასთან, ფ-----ი ინ-----ის საზღვრებში ფაქტობრივად იჭრებოდა მის მომიჯნავედ მდებარე ნ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----3) საზღვრები. რაც შეეხება მ-----ის შემდეგ დარჩენილ დაურეგისტრირებელ ფართს, აღნიშნული ფართის არსებობა გამოიწვია ზ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლამ და უმნიშვნელოდ განსხვავებული მდგომარეობით რეგისტრაციამ;

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრმა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის თანახმად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. ასევე სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ 2-----2, ესაზღვრება ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ 2-----4, ხოლო შემდეგ მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ 26.28.18. 202. ფ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ 2-----2, ესაზღვრება ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ 2-----4 და ნ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს/კ 2-----3;

3.1.4. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი მოცემულ დავასთან მიმართებაში; კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 პრიმა მუხლის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისათვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი /აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისათვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არის დამკვეთის ფ-----ი ინ-----ის ხელმოწერა, რაც უდავოდ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე ეთანხმებოდა როგორც მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობას 880 კვ.მ., ასევე კონფიგურაციასა და საზღვრებს. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მომზადებული იქნა 2014 წლის 6 თებერვალს;

3.1.5. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოიტანა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის დარღვევით, ვინაიდან მოსარჩელეს თავისი დაგაწყვეტილებით მიაკუთვნა ის, რაც მას არ მოუთხოვია. სასარჩელო მოთხოვნა წარმოადგენდა: 1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება №----- და გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება №-----9; 2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერები საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მ-----ის სახელზე უძრავ ქონებაზე ს/კ №2-----2, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----2 გადაფარვის ნაწილში; 3. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ლ-----ის სახელზე უძრავ ქონებაზე ს/კ 2-----4, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----7, გადაფარვის ნაწილში; 4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მოსარჩელის და მომიჯნავე ნაკვეთების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა. სასამართლომ კი შემდეგი გადაწყვეტილება გამოიტანა: 1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 27 მარტის №-----9 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; 2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მაისის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; 3. ბათილად იქნას ცნობილი ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (უძრავ ქონებაზე, ს/კ 2-----4, ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----7), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ოქტომბრის №-----3 გადაწყვეტილებით 35 კვ.მ. ზედდების ნაწილში და დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზედდების (35 კვ.მ.) ამ ნაწილში ფ-----ის საკუთრების უფლების აღრიცხვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალებოდა საქმისათვის მნიშვნელობის ყველა გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მოსარჩელის და მომიჯნავე ნაკვეთების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანა, ხოლო

სასამართლომ გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს პირდაპირ, ყოველგვარი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე დაავალა ზედდების ნაწილში ფ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება, ანუ იმაზე მეტი, ვიდრე მან მოითხოვა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯ----- 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 სასამართლოებს 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.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი

ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ როგორც მოსარჩელის,

ისე აპელანტის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების თავდაპირველ უფლების დამდგენ დოკუმენტს რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტები და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები წარმოადგენს. საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით ისიც დადგენილია, რომ ექსპერტის მიერ გამოკვლეული მიწის ნაკვეთების (მათ შორის მოსარჩელის და აპელანტის) პატამეტრები (საზღვრების ზომები და სხვა) არ შეესაბამება უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ მონაცემებს.

ამავე დასკვნის მიხედვით, დღეის მდგომარეობით, ინ-----ისა და მჟ-----ის (ამჟამინდელი თ-----ე და არ-----ე) მიწის ნაკვეთებს შორის არ არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული ტერიტორია, ხოლო მჟ-----ის (ამჟამინდელი თ-----ე და არ-----ე) და ზ-----ვას (ამჟამინდელი კა-----ი და ხ-----ი) მიწის ნაკვეთებს შორის არსებობს საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული ტერიტორია.

პალატის მოსაზრებით, სარეფორმო მიწის ფონდის ყოფილ ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებს შორის თავისუფალი ტერიტორიის არსებობა უზუსტოდ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე მიუთითებს, რაც უტყუარადაა დადგენილი ექსპერტის დასკვნითაც, შესაბამისად ცალსახაა, რომ მოსარჩელეს (ისევე როგორც მის მეზობლად მცხოვრებ სხვა კერძო მესაკუთრეებს) გააჩნია მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენი დოკუმენტთან შესაბამისობაში მოყვანისა და საჯარო რეესტრში მისი დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის კანონისმიერი უფლება, რამეთუ დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა.

საქმეში წარმოდგენილი 1999 წლის 30 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ფ-----ის მამკვიდრებლის საკუთრებაში რეგისტრირებულია ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-----ი მდებარე 915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუმცა ბოლო სარეგისტრაციო მონაცემებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული აქვს 880 კვ.მეტრი, ანუ 35 კვ.მეტრით ნაკლები. პალატა აღნიშნავს, რომ სააღრიცხვო ბარათის მონაცემების მიღება-ჩაბარების აქტთან შეუსაბამობის მიუხედავად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლის საფუძველზე 915 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ფ-----ის მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, ამასთან „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით და მისი დანართებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული თავისუფალი ტერიტორია, რაც გამოწვეულია ექსპერტის მიერ შემოწმებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მხრიდან არასწორი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის რეესტრში წარდგენით, არსებობს ლ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხარეს, შესაბამისად პალატა იზიარებს პირველი ინტანციის სასამართლოს მსჯელობას ლ-----ის სარეგისტრაციო მონაცემების 35 კვ.მეტრის (რეგისტრირებულ და

უფლების დამდგენ დოკუმენტს შორის არსებული სხვაობა) ნაწილში გაუქმების შესახებ, რომელსაც მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებთან შეთანხმებით ან სასამართლო დავის წამოყებით გააჩნია საკოორდინატო ბადეში მისი საკუთრების დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის უფლება.

რაც შეეხება სამოქალაქო გარიგების გაუსაჩივრებლობის მოტივით სარჩელის უსაფუძვლობის შესახებ აპელანტის მოსაზრებას, პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისათვის წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტები არ უთითებს მოსარჩელის მამკვიდრებლის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სხვა პირის საკუთრებაში დარეგისტრირების მოთხოვნაზე, არამედ რეგისტრირებული უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება გამოიწვია მხოლოდ ამ უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად საჯარო რეესტრში წარდგენილმა საკადასტრო აზომვითმა ნახაზმა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანების 25.2 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

პალატა აღნიშნავს, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ ინფორმაციას, ხოლო მასში სასამართლო გადაწყვეტილებით განხორციელებულ ცვლილებები არ არის საკმარისი მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის დასაკმაყოფილებლად (იხ. სუსგ, 6 სექტემბერი, 2013 წელი, №ას-1648-1545-2012).

სააპელაციო პალატა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით დადგენილ პრაქტიკაზე დაყრდნობით (იხილეთ საქმე №ას-130-124-2013) აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, მოსარჩელე (მისი მამკვიდრებელი) იურიდიულად კვლავ წარმოადგენს ოზურგეთის რაიონში, დაბა უ-----ი მდებარე 915 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, შესაბამისად პალატის მოსაზრებით, საჯარო ნდობის საგანი ვერ იქნება მიწის ნაკვეთის ფართობი, ვინაიდან ხშირ შემთხვევაში საკადასტრო მონაცემებსა და ფაქტობრივ მონაცემებს შორის არსებობს შეუსაბამობა, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის შეძენის დროს შემძენი ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ ნახაზს, შემძენის დაინტერესება უნდა გამოიწვიოს ასევე ფაქტობრივმა მონაცემებმა. ამიტომ მიწის ნაკვეთის შეძენის დროს, მოსალოდნელი უარყოფითი რისკების თავიდან ასაცილებლად, მხარეებმა გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა შეამოწმონ სად გადის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრები და რამდენად მოდის ისინი შესაბამისობაში სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ მონაცემებთან.

ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო რეგისტრაციის უფლების დამდგენი დოკუმენტის საგანი მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება (35 კვ.მეტრი) არ ყოფილა, შესაბამისად სახეზე არ გვაქვს ჩარევა მოსარჩელის საკუთრების

უფლებაში, რასაც ამყარებს ის გარემოებაც, რომ სადავო მიწის ნაკვეთსა და მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას გააჩნია სხვადასხვა საკადასტრო კოდი. ინსტრუქციის თანახმად, საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად, შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის გაუსაჩივრებლობა (ნასყიდობისა და ჩუქების ხელშეკრულებები) არ წარმოადგენს სარჩელის უარყოფის საფუძველს, ვინაიდან მათ მიმართ მოსარჩელეს როგორც უკვე აღინიშნა, ნამდვილი იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია (ანალოგიურადაა გადაწყვეტილი სადავო საკითხი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 აპრილის მითითებული გადაწყვეტილებით). შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები სწორედ ინსტრუქციის დარღვევით შედგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზებს დაეყრდნო, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად 35 კვ.მეტრის ნაწილში მათ ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების 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 ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, აპელანტის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. ლ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 03 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე