



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – რ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ზ----- გ-----ე, ბ----- დ-----ე

მესამე პირი - ჭიათურის მუნიციპალიტეტის მერია

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 13 დეკემბერს რ-----მა სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ზ----- გ-----ის და ბ----- დ-----ის მიმართ და მოითხოვა:

- რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის N8----- გადაწყვეტილების და ზ-----ი გ-----ის სახელზე, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის, სოფელ კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე: ს/კ 3-----, ჩანაწერის ბათილად ცნობა;
- რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.07.2018 წლის N8-----03 გადაწყვეტილების და ბ----- დ-----ის სახელზე, ჭიათურის მუნიციპალიტეტის, სოფელ კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე: ს/კ 3-----

-----, ჩანაწერის ბათილად ცნობა.

რ-----მა ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ზ-----ი გ-----ისა და ბ----- დ-----ის მიერ რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების და 2018 წლის 20 ივლისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

2018 წლის 26 დეკემბერს რ-----მა დააზუსტა სარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N8----- - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ზ----- გ-----ის სახელზე ჩანაწერის ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 3-----, ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 ივლისის N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ბ----- დ-----ის სახელზე ჩანაწერის ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 3-----, მდებარე - ჭიათურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კ-----ი.

რ-----მა სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე წერილობით დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა - ბათილად იქნეს ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის N8----- გადაწყვეტილება და ზ-----ი გ-----ის სახელზე ჩანაწერი 35 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის ნაწილში;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.25.2018 წლის N8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ბ----- დ-----ის სახელზე ჩანაწერი 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, წარმოდგენილი კორექტირებული ნახაზის მიხედვით. ასევე მოითხოვა დარჩენილ 1365 კვ.მ.-ზე რეგისტრაციის უცვლელად დატოვება, ხოლო 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა (ს.ფ. 171).

რაიონულ სასამართლოში მთავარი სხდომის მიმდინარეობისას მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნა ჩამოაყალიბა იმ შინაარსით რაც თავდაპირველ შემთხვევაში ჰქონდა დაფიქსირებული. მოპასუხეები არ დაეთანხმნენ მოთხოვნის გაზრდას, რის გამოც რაიონულმა სასამართლომ რ-----ის სარჩელი განიხილა შემცირებული (დაზუსტებული) მოთხოვნის ფარგლებში.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ რ-----ს ჭიათურის რაიონის, სოფელ კ-----ში საკუთრებაში აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელსაც 30 წელია ამუშავებს. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება სტადიონი, ჩრდილოეთით - კ-----ის მიწის ნაკვეთი, დასავლეთით - ამჟამად ბ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მან შეიძინა ზ-----ი გ-----ისაგან, ხოლო სამხრეთით - გზა, რაც მითითებულია მის მიღება-ჩაბარების აქტში. მოსარჩელის მტკიცებით, ის და ზ----- გ-----ე 30 წლის განმავლობაში იყენებდნენ აღნიშნულ გზას თავიანთ ნაკვეთებთან მისასვლელად და ტექნიკის შესაყვანად, ვინაიდან ტექნიკის საშუალებით

ამუშავებდნენ ნაკვეთს, ასევე მანქანით გამოჰქონდათ მოსავალი. ზ-----ი გ-----ემ მოახდინა თავისი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და შემდეგ მიჰყიდა ბ----- დ-----ეს. მან უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარადგინდა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელშიც მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებულია 700 კვ. მეტრი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელშიც მიწის ფართი იყო - 1 400 კვ.მ. სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაცია განხორციელა 1 400 კვ. მეტრზე. ზ-----ი გ-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე აშკარად შეცვლილია მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი. სარეგისტრაციო მოწმობასა და საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული კონფიგურაცია და ფართობი მნიშვნელოვნად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. ზ----- გ-----ემ თავის მიწის ნაკვეთს სარეგისტრაციო ნახაზით ჩამოაჭრა ნაწილი და მის ხარჯზე მიიმატა სამანქანე გზა. ორთოფოტოზეც კარგად ჩანს ზ-----ი გ-----ის ნაკვეთის რეალური ფარგლები. საჯარო რეესტრმა სწორად არ შეაფასა წარდგენილი დოკუმენტაცია, არ მოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და ზ----- გ-----ეს დაურეგისტრირა ზედმეტი მიწის ნაკვეთი, რითაც მან მიიტაცა სამანქანე გზა, რომლითაც სარგებლობდნენ მოსარჩელე და ზ----- გ-----ე წლების განმავლობაში.

2018 წლის აგვისტოს თვეში ბ----- დ-----ემ, რომელმაც ზ----- გ-----ისაგან უძრავი ქონება შეიძინა, ჩადგა ჭიშკარი და მოსარჩელეს მოუსპო მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან დაკავშირების საშუალება. სხვა ალტერნატიული მისასვლელი გზა, თუნდაც ფეხით მისასვლელი _ მოსარჩელეს არ გააჩნია.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ჭიათურის მუნიციპალიტეტი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელი უსაფუძვლობის გამო არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ რ-----ს სხვა თანამესაკუთრებთან ერთად საკუთრებაში გააჩნია ჭიათურის მუნიციპალიტეტის, სოფელ კ-----ში 946 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 3-----. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ფართობი დაზუსტდა საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სარჩელით სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

2016 წლის 21 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ზ----- გ-----ემ და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-

ჩაბარების N1041 აქტი და საარქივო ცნობა. აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე 2016 წლის 24 ივნისს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება ზ-----ი გ-----ის საკუთრებად 1400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, საკადასტრო კოდით: 3-----, ნაკვეთის წინა ნომერი: 3-----.

2018 წლის 20 ივლისს ზ-----ი გ-----ესა და ბ----- დ-----ეს შორის დადებული მიწის ნაკვეთის-ს/კ. 3----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ბ----- დ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ.

რ-----ის საკუთრებაში არსებული 946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განლაგებულია ამჟამად ბ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებულ 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან. ბ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გარკვეულ ნაწილს რ-----ი საკუთარ მიწის ნაკვეთზე მისასვლელ გზად იყენებდა. მას შემდეგ, რაც ბ----- დ-----ემ დაირეგისტრირა საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 3-----, მან ჩადგა ჭიშკარი და ჩაკეტა ის გზა, რითაც სარგებლობდა რ-----ის ოჯახი.

რ-----ისა და ბ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებს შორის რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა.

მოსარჩელის იურიდიული ინტერესია მისასვლელი გზა და ზოგადად წლების განმავლობაში არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83.2 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელეს უფლება აქვს საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების დამთავრებამდე შეცვალოს სარჩელის საფუძველი ან საგანი, შეავსოს სარჩელში მითითებული გარემოებები და მტკიცებულებები, გაადიდოს ან შეამციროს სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობა, რის შესახებაც სასამართლომ უნდა აცნობოს მოპასუხეს. ამავე კოდექსის 83.3 მუხლის შესაბამისად საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების შემდეგ სარჩელის საფუძვლის ან საგნის შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ მოპასუხის წინასწარი თანხმობით. ასეთი თანხმობის შემთხვევაში მოპასუხეს შეუძლია მოითხოვოს სასამართლო სხდომის გადადება სხვა

დროისათვის. ამავე კოდექსის 83.4 მუხლის თანახმად სარჩელის შეცვლად არ ჩაითვლება მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული გარემოებების დაზუსტება, დაკონკრეტება და დამატება, აგრეთვე სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობის შემცირება, ან ერთი ნივთის ნაცვლად მეორე ნივთის მიკუთვნება მისთვის, ანდა ამ ნივთის ღირებულების ანაზღაურება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მოსამზადებელ ეტაპზე შემცირებული იქნა მოთხოვნა, თუმცა მთავარ სხდომაზე მოსარჩელემ ისევ თავდაპირველი სახით დააყენა მოთხოვნა, რასაც მოპასუხე მხარეები არ დაეთანხმნენ. შესაბამისად ზემოთ მითითებული ნორმიდან გამომდინარე **საქმის განხილვა გაგრძელდა მოსამზადებელ ეტაპზე დაფიქსირებული მოთხოვნის ფარგლებში.**

მოპასუხეებმა საჯარო რეესტრმა და ჭიათურის მუნიციპალიტეტმა არც შემცირებული მოთხოვნა ცნეს, ხოლო მოპასუხეებმა ზ-----ი გ-----ემ და ბ-----დ-----ემ შემცირებული მოთხოვნა ცნეს, თუმცა რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებულ მოპასუხეთა მიერ მოთხოვნის ცნობა ამ შემთხვევაში ვერ მოახდენდა გავლენას სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის რეგულაციაზე, რადგან მიუხედავად იმისა, რომ ეს პირები სარჩელში მოსარჩელის მიერ მითითებულნი არიან მოპასუხეებად, თუმცა ისინი თავისი პროცესუალური ბუნებით არიან მესამე პირები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად.

სასამართლოს განმარტებით, თითოეული პირის ინტერესი, რომელიც დავას აღძრავს სასამართლოში, პირველ რიგში განპირობებულია იმით, რომ მას სურს დაიცვას უფლება, რომელიც მიაჩნია, რომ დაარღვია მოწინააღმდეგე მხარემ. ცხადია, რომ დარღვეული უფლების აღდგენა ყოველთვის უკავშირდება გარკვეული ქონებრივი თუ არაქონებრივი უფლებების რეალურად და სრულად აღდგენას, ეს წარმოადგენს კიდევ თავდაპირველ ინტერესს სასამართლოში დავის აღძვრისა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. 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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული

საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის სახელზე საქმეში არ არსებობდა საკუთრების უფლების ან სხვაგვარად მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი ან უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადგენდა სადავო ადმინისტრაციული აქტებით მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტს. მოსარჩელეს სადავო მიწის ნაკვეთზე - ს/კ. 3----- არ გააჩნია მართლზომიერად ფლობის უფლება. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომელსაც იგი მისასვლელად იყენებდა, ეს ნაკვეთი დავის პერიოდისთვის ბ----- დ-----ის საკუთრებაა და აღნიშნული უფლება შეიძლება გამოყენებული იქნას სამეზობლო სამართლის ფარგლებში, რომელიც სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობაა. ერთმნიშვნელოვანია, რომ სადავო ინდივიდუალური აქტებით მოსარჩელეს ზიანი არ ადგება. აღსანიშნავია ასევე ჭიათურის მუნიციპალიტეტის პოზიცია სარჩელის არ ცნობასთან დაკავშირებით, რადგან მისასვლელი გზის მესაკუთრე სამართლებრივადაც და მოსარჩელის პოზიციით სახელმწიფოა.

სასამართლოს განმარტებით, 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის მიხედვით, 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 ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით

მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად. მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალს ადგენს ზემოაღნიშნული კანონის მე-3 მუხლი, რომელიც არ არის ამომწურავი და ითვალისწინებს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაციის წარდგენის შესაძლებლობას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-16 მუხლის შესაბამისად: 1. სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: ა) საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის

ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა; ბ) სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და მმართველობის ორგანოს მონაწილეობით; გ) ახორციელებს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებებს; 2. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას იყენებს ადმინისტრაციული წარმოებისათვის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებულ დოკუმენტების ფორმებს; 3. მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტები, რომ სადავო აქტები გამოიცა კანონის დარღვევით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების გარეშე. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, წერილობით გამოცემული აქტების ფორმალური კანონიერების განმსაზღვრელ ერთ-ერთ კრიტერიუმს წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთება. წერილობითი ფორმით გამოცემული აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას იმ სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრების შესახებ, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებსა და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული არ იყო აქტის მომზადებისა და გამოცემის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები. ადმინისტრაციული წარმოებისას შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ამ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად,

რითაც დაცულია ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები. ამდენად, სადავო აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის N8----- და 25.07.2018 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ – სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, მათი მომზადება-გამოცემისას კანონის დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია. ასევე, ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს რაიმე ზიანი არ მიდგომია, შესაბამისად, არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის და სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ-----მა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საჩხერის რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე და მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი, რომ მოსარჩელის სახელზე საქმეში არ მოიპოვებოდა საკუთრების უფლების ან სხვაგვარად მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი ან უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა სარჩელის საფუძვლიანობა, მოსარჩელეს სადავო მიწის ნაკვეთზე არ გააჩნდა მართლზომიერად ფლობის უფლება და რომ მიწის ნაკვეთი ამჟამად არის ბ----- დ-----ის საკუთრება, ხოლო მოსარჩელის უფლება მისასვლელ გზაზე შეიძლება გამოყენებული იქნას სამეზობლო სამართლის ფარგლებში.

აპელანტის განმარტებით, მან (რ-----მა) სასამართლოს წარუდგინა მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი, რომელშიც აღმოსავლეთ მხარეს მითითებულია გზა, რომელიც ამჟამად ბ----- დ-----ის საკუთრებაშია. აღნიშნულს წლების განმავლობაში იყენებდნენ აპელანტი მხარე და ზ-----ი გ-----ე, ასევე მხარის მიერ წარდგენილ ორთოფოტოზეც კარგად ჩანს მიწის ნაკვეთის რეალური ფარგლები, ზ-----ი გ-----ის ნაკვეთს ჩამოჭრილი აქვს ნაწილი და მის ხარჯზე მიმატებული აქვს გზა, მიზანმიმართულადაა შეცვლილი ნაკვეთის კონფიგურაცია, რათა მიეღოთ სასურველი შედეგი და მოსარჩელე რ-----ს არ ესარგებლა თავისუფლად თავის ნაკვეთთან მისასვლელი გზით. უკანონოდ გამოცემული აქტების მოქმედებით აპელანტ მხარეს ადგება ზიანი, კერძოდ, ვერ სარგებლობს თავისუფლად მისი მიწის ნაკვეთით და აღნიშნული აქტების გაუქმებით მიღწეული იქნება მისთვის (რ-----ისთვის) სასურველი შედეგი.

საქმეზე დაკითხულმა მოწმეებმაც დაადასტურეს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იყო გზა. აპელანტისთვის ასევე გაურკვეველია ჭიათურის მუნიციპალიტეტის მერიის პოზიცია სარჩელის არ ცნობასთან დაკავშირებით, რაც სასამართლომ ერთ-ერთ

საფუძვლად დაუდო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. ასეთი მსჯელობა მიუთითებს, რომ ნებისმიერ პირს შეუძლია მიისაკუთროს გზა, დაირეგისტრიროს საჯარო რეესტრში საკუთრებად და სახელმწიფოს პრეტენზია არ უნდა ჰქონდეს.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა, რომ საჯარო რეესტრის N8----- და N8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და მოსარჩელის ინტერესს აღნიშნული აქტებით ზიანი არ ადგებოდა, მაშინ როდესაც ზ-----ი გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილია უფლების დამდგენი საბუთი 700 კვ. მეტრზე, ხოლო რეგისტრაცია მოხდა 1400 კვ. მეტრზე, საჯარო რეესტრის განმარტებით, რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება მოხდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით, თუმცა აღნიშნული მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი საჯარო რეესტრის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი. საჯარო რეესტრის მხრიდან რეგისტრაციისათვის საჭირო დოკუმენტაციის საფუძვლიანი შესწავლისა და გამოკვლევის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო დაადგინდა, რომ მოსარჩელე რ.გ-----ის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში აღმოსავლეთ მხარეს მითითებულია გზა, რომელიც ამჟამად ბ----- დ-----ის საკუთრებაშია მოქცეული. ამდენად, სადავო აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს აპელანტის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს

სსკ 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება (ბრძანება) 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. სსსკ-ის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (ბრძანებას) და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2017 წლის 11 მაისს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ რ-----ს თანასაკუთრებაში (თანამესაკუთრეთა ვინაობა ამონაწერში არ ფიქსირდება) გააჩნია ჭიათურის რაიონის, სოფელ კ-----ში 946 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----; 3-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 2017 წლის 04 მაისის N67/53630 საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N886 აქტი;

1998 წლის 23 თებერვლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N886 სახელმწიფო აქტით, ჭიათურის რაიონის, სოფელ კ-----ში, რ-----ს სარგებლობაში გამოეყო 0.55 ჰა მიწა - 3 ნაკვეთად

- **მიწის რეფორმამდე** არსებული ნაკვეთის ფართობი იყო 946 კვ.მ.; ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - კ. გ-----ი, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - სტადიონი, დასავლეთით - ზ. გ-----ე; **დამატებით გამოყოფილი:** 2516 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - შ.დ-----ე, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - გზა; 2070 კვ.მ-ის მოსაზღვრეებია: ჩრდილოეთით - ო.დ-----ე, სამხრეთით - გზა 6 მეტრიანი, აღმოსავლეთით - კ-----ი, დასავლეთით - ე----- გ-----ი. აღნიშნული (N 886) მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე არსებული ნახაზით დადგენილია, რომ მიწის რეფორმამდე არსებული 946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - კ-----ი (42), სამხრეთით - გზა (44), აღმოსავლეთით - სტადიონი (30), დასავლეთით - ზ----- გ-----ე (14) (ს.ფ. 5, ტ.1);

1995 წლის 13 ნოემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N871 სახელმწიფო აქტით, ჭიათურის რაიონის სოფელ კ-----ში, ზ-----ი ვ-----ის ძე გ-----ეს სარგებლობაში გამოეყო 0.75 ჰა მიწა - 8 ნაკვეთად. მათ შორისაა 1400 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი შემდეგ საზღვრებში: ჩრდილოეთით - ბ. დ-----ე, სამხრეთით - შ. ასანიძე, აღმოსავლეთით - რ. გ-----ი, დასავლეთით - მ. გ-----ი. სწორედ აღნიშნული

მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მიმდინარეობს მხარეთა შორის დავა. მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე დატანილი მიწის ნაკვეთების გარფიკული გამოსახულება. აღნიშნული ნახაზის მიხედვით, 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - ბ----- დ-----ე (22), სამხრეთით - შ-----ე (28), აღმოსავლეთით - რ-----ი (55), დასავლეთით - მაშურა გ-----ი (57) (ს.ფ. 23, ტ.1).

ანალოგიურ მონაცემებს შეიცავს საქმეში დაცული N1041 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტიც დათარიღებული 1995 წლის 25 ივნისით (ს.ფ. 24, ტ.1). მიღება-ჩაბარების აქტები საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ დამოწმებული ასლების სახით;

**საქმეში დაცული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით (რეგისტრაციის თარიღი 27.09.01, განცხადების რეგისტრაციის N1-----) ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა -ჭიათურა, კ-----
----- დაზუსტებული ფართობი - 0.07 ჰა, ქონების ადგილმდებარეობა - სოფელი კ-----ი, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებულია ზ----- ვ-----ს ძე გ-----ის ოჯახი. ჭიათურა სოფ. კ-----ა - ს/კ 3----- (ს.ფ. 21, 22, ტ.1);**

2016 წლის 21 ივნისს ზ-----ი გ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების **N1041** აქტი და საარქივო ცნობა. აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე 2016 წლის 24 ივნისს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება ზ-----ი გ-----ის საკუთრებად 1 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, ს/კ 3----- (წინა ნომერი - 3-----);

2018 წლის 20 ივლისს ზ-----ი გ-----ესა და ბ----- დ-----ეს შორის დაიდო მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 3-----) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც 2018 წლის 25 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება N3----- მიწის ნაკვეთის ბ----- დ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ;

საქმეში დაცული ორთოფოტოთი (ს.ფ. 33, ტ.1) დადგენილია, რომ რ-----ის საკუთრებაში არსებული 946 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი განლაგებულია ამაჟამად ბ----- დ-----ის (წინამორბედი მესაკუთრე - ზ----- გ-----ე) საკუთრებად რეგისტრირებული 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. ამავე ორთოფოტოთი ირკვევა, რომ არც ზ----- გ-----ის და არც ბ----- დ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ ემთხვევა ზ-----ი გ-----ის სახელზე გაცემული N1041 მიღება-ჩაბარების აქტზე დატანილ N3 მიწის ნაკვეთის (რომლის ფართობიც შეადგენს 1400 კვ.მ-ს) კონფიგურაციას. გარდა ამისა, საყურადღებოა, რომ საჯარო რეესტრში ზ----- გ-----ის სახელზე სადავო რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 3-----) წინა ნომრად მითითებულია - 3-----. ამ საკადასტრო კოდით კი საქმეში დაცული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო

მოწმობის მონაცემების მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო არა 1400, არამედ 0.07 ჰა (ე.ი. 700 კვ.მ.) მიწის ფართობი;

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი (35 კვ.მ.) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ საკუთრებაში არ გადასცემია არც მას (რ-----ს) და არც მის მეზობელს - ზ----- გ-----ეს. აღნიშნული ფართობი არ შესულა არცერთი მათგანის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში, რადგან ამ ნაკვეთით, როგორც ნაკვეთებთან დამაკავშირებელ გზით – სარგებლობდა ორივე ოჯახი და ფაქტობრივი მდგომარეობით ამ დანიშნულებით იყენებდნენ ვიდრე ბ----- დ-----ემ არ ჩადგა მასში ჭიშკარი და არ ჩაუკეტა ნაკვეთში შესასვლელი მოსარჩელეს.

მართალია, რ-----სა და ზ----- გ-----ის (შემგომი მესაკუთრე - ბ----- დ-----ე) საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებს შორის რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა, თუმცა აღნიშნული ფაქტი არ არის საკმარისი დავისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის გამოსარიცხად.

მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს ამ შემთხვევაში წარმოადგენს თავის საკუთრებაში მისასვლელი გზა, რომელიც წლების განმავლობაში არსებობდა, როგორც თავისუფალი მიწის ნაკვეთი და ის არ ყოფილა მიწის რეფორმის ფონდში რიცხული, შესაბამისად, რეფორმის წესით არ გადასცემია არც მოსარჩელს და არც მისი მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს - ზ----- გ-----ეს, რომელმაც მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაირეგისტრირა სადავო ტერიტორია და მიაკუთვნა ის რეფორმის წესით გადაცემულ მიწის ნაკვეთს.

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე1" ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრების უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170.1 მუხლის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი შეზღუდვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

მესაკუთრის მსგავსად კანონი იცავს მფლობელის უფლებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155.1 მუხლით, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე

ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. 158.1 მუხლით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. 161-ე მუხლის მიხედვით თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას დარწმუნდეს რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციით არ ილახება მესამე პირთა უფლებები და კანონიერი ინტერესები.

მოსარჩელე რ-----ი სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.06.2016 წლის N8----- გადაწყვეტილებით ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ი გ-----ის საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 3-----. 2018 წლის 20 ივლისს ზ-----ი გ-----ესა და ბ----- დ----- ეს შორის დადებული მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.07.2018 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით ჭიათურის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 3-----, დარეგისტრირდა ბ----- დ-----ის საკუთრებად. N 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართობში მოქცეულია 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელსაც რ-----ი წლების მანძილზე საკუთარ მიწის ნაკვეთზე მისასვლელ გზად იყენებდა. მოსარჩელისვე აღნიშვნით, საქმეში არსებულ ორთოფოტოზე კარგად ჩანს ზ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი საზღვრები, სადავო რეგისტრაციის შედეგად აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩამოჭრილი აქვს ნაწილი და მის ხარჯზე მიმატებული აქვს გზის (35 კვ.მ.) მონაკვეთი, რითაც შეცვლილია ნაკვეთის კონფიგურაცია და მოსარჩელე ვეღარ სარგებლობს მის ნაკვეთთან მისასვლელი გზით.

რაიონული სასამართლო სარჩელის უარყოფისას დაეყრდნო მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ რ-----ისა და ზ----- გ-----ის (შემდგომი მესაკუთრე - ბ----- დარბაძე) კუთვნილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება არ დაფიქსირებულა და რომ მოსარჩელის საკუთრებასთან დამაკავშირებელი გზის საკითხი სამოქალაქო კანონმდებლობით მოწესრიგებას ექვემდებარება.

რაიონულ სასამართლოს არ დაუდგენია ზ----- გ-----ის უფლების ობიექტს რამდენად

წარმოადგენდა სადავო 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის დადგენა შესაძლებელი იყო რეგისტრაციის საფუძვლის - მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის გამოკვლევით. სასამართლოს უნდა დაედგინა შედიოდა თუ არა სადავო 35 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ზ----- გ-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

საქმეში დაცული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 24.06.2016 წ. ირკვევა, რომ ზ-----ი გ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია ჭიათურის რაიონის, სოფელ კ-----ში 1400 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი - ს/კ. 3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N1041 აქტი. N 3----- საკადასტრო კოდით ზ----- გ-----ის ოჯახის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო მხოლოდ 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტით უძრავი ქონების საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით, სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავდა ამ ქონების საკუთრების უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის. მოპასუხის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობების ფორმას აქვს აღნიშვნა, რომ დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებით. აღნიშნული ბრძანებულებით დამტკიცებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის წესი. აღნიშნული ბრძანებულების მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის რეგისტრატორი იყენებდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტს.

საქმეში დაცულია ზ----- გ-----ის სახელზე გაცემული ორი მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი - 1995 წლის 25 ივნისის N1041 და 1995 წლის 13 ნოემბრის N871 (ს.ფ. 23-24, ტ.1). ზ----- გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია N1041 აქტი, თუმცა საქმეში დაცულ ორთოფოტოსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე (ს.ფ. 25, 33, ტ.1) გამოსახული სადავო რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული 1400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ ემთხვევა N1041 მიღება-ჩაბარების აქტის გრაფიკულ გამოსახულებას, ასევე არც კონფიგურაციით და არც ფართობით არ ემთხვევა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის მონაცემებს (ს.ფ. 21-22 ტ.1).

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადაწყვეტისას რაიონულმა სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე თავისი ინიციატივით არ მოიპოვა მტკიცებულებები, ხოლო საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება. ამდენად, პალატის აზრით, რაიონული სასამართლოს მიერ

მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთის მოპასუხეთა სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით და მხოლოდ მათ მითითებებზე დაყრდნობით მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის და ფართობის შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობოდა.

რაიონულმა სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა იმსჯელოს რამდენად განხორციელდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სადავო აქტების მიღებისას ამ აქტების საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეთა მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი (მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, ნასყიდობის ხელშეკრულება), მართალია, ფორმალურად ქმნიდა უძრავი ქონების მათ სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა რამდენად იყო საკმარისი სარეგისტრაციო ობიექტის კონკრეტული ადგილმდებარეობის და ფართობის განსაზღვრისათვის ეს დოკუმენტები – მარეგისტრირებელი ორგანოს უნდა გამოეკვლია ადმინისტრაციული წარმოებისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებების შესწავლითა და მათი ერთმანეთთან შეჯერებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოებს გააჩნიათ ვალდებულება ზუსტად განსაზღვრონ სარეგისტრაციო ობიექტის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და საზღვრები, რის შედეგადაც გამოირიცხება სხვა პირთა უფლებების შელახვა, მითუმეტეს როცა სისტემურად რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შედეგად ორჯერ მეტი ოდენობით ფართობის რეგისტრაცია ხორციელდება. მნიშვნელოვანია ასევე კანონით გათვალისწინებული ზღვრული ოდენობა, რაც რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობის ცვლილებას უკავშირდება და არ უნდა აღემატებოდეს დასაშვებ ფარგლებს.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

რაიონულმა სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა შეაფასოს სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას რამდენად იქნა დაცული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო

უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე რამდენად იქნა გამოკვლეული ამავე მიწაზე სხვა პირთა (თუნდაც მუნიციპალიტეტის ან, ნაკვეთის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა) უფლების არსებობა. მარეგისტრირებელ ორგანოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია უნდა შეეძარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა რაიმე უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში განხორციელებინა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია. სასამართლომ უნდა გამოარკვიოს რამდენად მიეცა შესაბამისი შეფასება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებსა და ზ----- გ-----ის სახელზე სისტემური წესით (დაუზუსტებელი მონაცემებით) რეგისტრირებულ მონაცემებს.

განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე და შემოიფარგლა იმაზე მითითებით, რომ მოსარჩელეს სადავო რეგისტრაციების მიმართ ვერ ჩაითვლება დაინტერესებულ პირად.

სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას და მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოპასუხეების სახელზე საკუთრების უფლებით იმ ფართის რეგისტრაცია მოახდინა, რომელიც მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს ემიჯნება და წარმოადგენს ამ ნაკვეთში მისასვლელ გზას. დავის წარმოშობის საფუძველიც სწორედ ის გარემოება გახდა, რომ მოსარჩელე სათანადოდ ვეღარ სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში იკვეთება სადავო ფართზე მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციით მოსარჩელის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირი და უშუალო გავლენა. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა განსახილველ დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესი. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რ-----ი მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს.

ამასთან სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ რაიონულმა სასამართლომ ისე გაიზიარა მოპასუხე მხარის მსჯელობა სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობის თაობაზე, რომ სათანადო შეფასება არ მისცა სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხეთა სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებას. სასამართლოს მსჯელობის საგნად არ იქცა განსახილველი საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის უმნიშვნელოვანესი გარემოება – რის საფუძველზე აღმოჩნდა მოპასუხეთა საკუთრებაში საერთო სარგებლობის მიწის ფართი, რომელსაც მოსარჩელე რ-----ი და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრე ზ-----ე წლების განმავლობაში იყენებდნენ თავთავიანთ ნაკვეთებთან მისასვლელად

(დასაკავშირებლად).

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე არც ამტკიცებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მისი საკუთრებაა. უფრო მეტიც, იგი ითხოვს სადავო ფართი დარჩეს საერთო სარგებლობაში და დავობს საერთო სარგებლობის უფლების უზრუნველყოფაზე, საკუთარ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ გზაზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ სამართალურთიერთობას, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 385-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. რ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით დადგენილი წესით;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში

(თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლე
ხათუნა ხომერიკი