



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

21 მაისი 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: მაკა გორგოძე (მომხსენებელი)
მარინე იმერლიშვილი, მარინა სირაძე
სხდომის მდივანი ლალი მსხილაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - სს „ე-----“

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

მესამე პირი- ბმა „ა-----ა“

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 04 აპრილს სს „ე-----მ“ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისისა და მესამე პირის ბმა „მ-----ას“ მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.02.13წ №882013062692-05 გადაწყვეტილებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ის“ საკუთრებად აღირიცხა ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონება, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და №1-№5 შენობა- ნაგებობები. მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ აღნიშნული რეგისტრაცია ობიექტურად არ შეესაბამება რეალობას. როგორც იმავე სარეგისტრაციო სამსახურის 10.03.16წ №882016128280-03 გადაწყვეტილებით გახდა ცნობილი, ეს ქონება მოიცავს სს „ე-----ს“ კუთვნილ უძრავ ქონებას, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე სატრანსფორმატორო პუნქტს, რომელიც შეძენილი იქნა 2007 წელს. საწარმო მას უწყვეტად ფლობს, სარგებლობს და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში,

საკადასტრო კოდით: 0-----. მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ საქართველოს კანონმდებლობით საკუთრების უფლების ფორმალური დადასტურება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით ხდება და შესაბამისად, კანონმდებლობით აღიარებულია ამ ჩანაწერების ნამდვილობის პრეზუმფიცია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სს „ე-----ს“ კუთვნილ ქონებაზე სხვა პირის საკუთრების პარალელური რეგისტრაცია, უდავოდ ხელყოფს საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით, კანონსაწინააღმდეგოა და ხელყოფს სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლებას, ასევე აზიანებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე სატრანსფორმატორო პუნქტი სს „ე-----მ“ 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----აგან“ შეიძინა. გამყიდველის მიერ წარდგენილი იყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებდა მის საკუთრების უფლებას. ამ გარიგების საფუძველზე სს „ე-----“ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა შეძენილი უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, იგი ფლობს შეძენილ ქონებას და იყენებს აბონენტების ელექტრომომარაგებისათვის. აღნიშნული რეგისტრაცია ძალაშია და საკუთრების უფლება ამ ნივთზე არავის გაუუქმებია, თუმცა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სს „ე-----ს-თვის“ ცნობილი გახდა, რომ მისი უძრავი ქონება პარალელურად რეგისტრირებულია სხვა პირის კუთვნილი, ს/კ. 0----- ქონების შემადგენლობაშიც. რეესტრის მონაცემების თანახმად, ამ ქონების (784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია 5 შენობა-ნაგებობა) მესაკუთრედ აღრიცხულია ბმა „მ-----ა“, ამასთან, მათი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მითითებულიც კი არ არის, არათუ წარდგენილი. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, აღნიშნულ საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით რეესტრში დაცული დოკუმენტაცია არ იძლევა ამხანაგობის წევრთა იდენტიფიცირების საშუალებასაც კი. მითითებულია მხოლოდ, რომ ამხანაგობას ჰყავს 4 წევრი. ამონაწერში წინა საკადასტრო კოდად მითითებული მონაცემით (ს/კ 05-----) ელექტრონულ ბაზაში იძებნება 4 პირის საკუთრებაში დარეგისტრირებული 65,40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ს/კ. 0----- ნახაზზე დატანილი შენობა №1 ფიზიკურად არ არსებობს. №1 შენობის ადგილას რეალურად დგას რამდენიმე განცალკევებული, ერთმანეთისაგან დაშორებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, ერთი ენერგოკომპანიის კუთვნილი სატრანსფორმატორო პუნქტია, რომელიც ტექ.ბიუროს არქივის მონაცემებში წინა საუკუნის სამოციანი წლებიდან უკვე ფიქსირდება. ამ ეტაპზე არსებული ინფორმაციის თანახმად, სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების ხელყოფა უკავშირდება მხოლოდ 0----- კოდით მიწაზე ამხანაგობის საკუთრების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ უსაფუძვლო №8820161282-80-03 გადაწყვეტილებას. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8820161282-80-03 (10.03.16წ.) გადაწყვეტილებაზე თანდართული ნახაზის თანახმად, სს „ე-----ს“ კუთვნილი საკადასტრო კოდით: 0-----ით რეგისტრირებული სატრანსფორმატორო პუნქტი ემთხვევა №0----- კოდით ბმა „მ-----ას“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, შენობა №1-ის ნაწილს. ცალსახაა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები ბათუმში, წ-----ის ქ.№3 (5) - თან დაკავშირებით არ ასახავს რეალობას, არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით და არც უფლებრივი მდგომარეობის კუთხით. ამასთან, ეს ჩანაწერები კანონსაწინააღმდეგოა და ხელყოფს სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრი ვერ უზრუნველყოფს თავისი ფუნქციის განხორციელებას და სწორი, რეალობის შესაბამისი და საფუძვლიანი ჩანაწერების წარმოებას, რის გამოც სს „ე-----“ იძულებულია მისი უფლებები დაიცვას სასამართლოს გზით და მოითხოვოს თავისი უფლების ხელმოფი გადაწყვეტილების გაუქმება. სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

განხორციელებულია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და გაცემულია რეგისტრირებული საკუთრების უფლების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი - რომელიც არავის გაუუქმებია. მაშინ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. კანონმდებლობას არც შემდეგ დაუწესებია უფლება-მფლობელებისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციების ელექტრონულ ბაზაში ასახვისათვის რაიმე ქმედების ვალდებულება. შეუძლებელია ერთ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დამოუკიდებლად გააჩნდეს ერთზე მეტ პირს. აღნიშნული უსწორობისაგან რეესტრის ჩანაწერების დაცვას ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ პუნქტი, რომელიც ავალდებულებს მარეგისტრირებელ ორგანოს, ზედდების გამოვლენის შემთხვევაში შეაჩეროს სარეგისტრაციო წარმოება. საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური კანონით ვალდებული იყო №882013062692 განცხადების განხილვისას გამოევლინა ზედდება მისსავე ჩანაწერებთან და შეეჩერებინა წარმოება - სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია აღნიშნული კანონის დარღვევით, რაც მისი ბათილობის საფუძველია. საჯარო რეესტრის მიერ წარმოებული ჩანაწერების თანახმად, ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე სატრანსფორმატორო პუნქტი ჯერ დარეგისტრირდა შპს „ა-----“-----“, შემდეგ კი სს „ე-----ს“ საკუთრებად და გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა. მიუხედავად აღნიშნულისა, საჯარო რეესტრმა ვერ უზრუნველყო რა თავისი ფუნქციის სრულყოფილად და უნაკლოდ შესრულება, დაუშვა ამ ქონებაზე ჩანაწერების გაორება, რითაც დაზარალდა კანონიერი მესაკუთრის ინტერესი.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის და მესამე პირის ბმა „ა-----ა“-ს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „ე-----ს“ სარჩელი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის, მესამე პირის, ბ.მ. „ა-----ას“ მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ

ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით), რომელზეც განლაგებულია 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, 2005 წლის 28 დეკემბერს დარეგისტრირებული იქნა შპს „აჭ-----ანას“ საკუთრებაში, საკადასტრო კოდით №0-----.

სს „ე-----მ“ 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----აგან“ შეიძინა სხვადასხვა უძრავი ქონება, მათ შორის ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელიც საჯარო რეესტრის 2005 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად წარმოადგენს 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (დაუზუსტებელი მონაცემებით), რომელზეც განლაგებულია 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. ამ უძრავ ნივთზე სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა 2007 წლის 29 ივნისს, იგივე საკადასტრო კოდით: 0-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 სექტემბრის №215981 წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1941 წელს და ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამისად, მოსარგებლე/მესაკუთრის გრაფაში მითითებულია ქალაქის მერია, კერძო თანამფლობელებთან ერთად. აღნიშნულ მისამართზე მდებარეობდა რამოდენიმე ლიტერით დანომრილი შენობა-ნაგებობები. კერძოდ, ლიტ. „ა“ 56,75 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „ს“ 56,25 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „დ“ 29,83 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „უ“ 120,40 კვ.მ. ფართით, აგრეთვე, ლიტ. „კ“, „ბ“ და „ვ“ დამხმარე სათავსოები.

1998 წლის 5 იანვრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, 1996 წლის 24 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტის და 2016 წლის 21 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ს“ 57,20 კვ.მ. ფართი საკუთრებაში გადაეცა შპს „ს-----ოს“.

4) 1997 წლის 2 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად (რN1-170, ნოტარიუსი კ-----იშვილი) ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/5 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა სპს „გ-----იას“, ხოლო სახლთმფლობელობის 2/5 ნაწილი, სპს „შ-----ეს“.

3) 1997 წლის 2 ივნისის რN1-170 ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი კ-----იშვილი) და 2003 წლის 11 სექტემბრის რN1-5880(ნოტარიუსი: ს-----ე) ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის 1/5 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა ინდივიდუალურ საწარმო „ქ-----ეს“.

2) 2003 წლის 11 სექტემბრის რN1-5880 ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი: ს-----ე) თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე მდებარე სახლთმფლობელობის 2/10 ნაწილი (ფართი-11,63 კვ.მ.) საკუთრებაში გადაეცა დ-----ს და ნ-----ას. სააღრიცხვო ბარათის თავფურცელზე „ქალაქის მერიას“ მითითებული აქვს 5/9 წილი.

2008 წლის 28 იანვარს შპს „ს-----ოს“ წარმომადგენელმა, ნ. ს-----ემ სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების, დამატების შეტანა.

2008 წლის 7 თებერვლის N882008018533-07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრში შპს „ს-----ოს“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა წ-----ის ქუჩა N3(5)-ში მდებარე, 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის 57,2 კვ.მ. ფართზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 3 აგვისტოს წარდგენილი იქნა №882010727630 სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელ. კერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 05----- (განაცხ. №882008338673), ასევე გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010727630-03 (09.08.2010) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იყო წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით

დადგენილი ფორმით და წესით, კერძოდ, განმცხადებელს განემარტა, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია არასრულყოფილი იყო.

2010 წლის 30 აგვისტოს სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით წარედგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია და №882010727630-06 (08.09.2010) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 14 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა საკადასტრო გეგმა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, წ---ელის ქ. №3, დაზუსტებული მონაცემებით.

2011 წლის 24 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ქონების (0-----.11/505) თანამესაკუთრეა მ-----აძე, რომლის წილი მიწის ნაკვეთიდან შეადგენს 20 კვ.მ.-ს, ხოლო არასაცხოვრებელი ფართი - 60.20 კვ.მ.-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 სექტემბრის №215981 წერილის თანახმად, 2012 წლის 07 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ქონების (0-----.01/507) მესაკუთრეა სპს „გ-----ია“, ფართი-12.00 კვ.მ.

2012 წლის 12 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ქონების (0-----.01/508) მესაკუთრეა, ა-----აძე, ფართი-11.05 კვ.მ.

2012 წლის 19 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ქონების (0-----.01/506) მესაკუთრეა სპს „შ-----ე“, ფართი-20.00კვ.მ.

2013 წლის 22 პრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ქონების (0-----.01/502) მესაკუთრეა მ-----ნი, ფართი-11.63 კვ.მ.

2015 წლის 17 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ქონების (0-----.01/504) მესაკუთრეა ნ-----ე, ფართი-9.83 კვ.მ.

2013 წლის 24 იანვარს ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ნივთის, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობათა ფართების ოთხი მესაკუთრის მიერ დაფუძნებული იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 15 თებერვალს წარდგენილი იქნა №882013062692 სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვის ბმა „მ-----ას“ 24.01.2013წ. საერთო კრების ოქმი №1 (ნოტარიუსი ხ. კ-----იშვილი, რეგ. №130057115, თარიღი: 24.01.2013წ.), საინვენტარიზაციო გეგმა უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, წ-----ელის (თბილისის) ქ. №3 (თარიღი: 24.03.2012წ.), სააღრიცხვო ბარათის ასლი (კვარტ.№136), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია და გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო

მომსახურების საფასური, ხოლო იმავე წლის 18 თებერვალს დამატებით წარდგენილი იქნა შპს „აკრის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის კერსია.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 21 თებერვალს მიღებული იქნა №882013062692-05 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, წ-----ელის ქ. №3 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება (ს/კ 0-----).

2016 წლის 4 მარტს სს „ე-----მ“ სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 10 მარტის №8820161282-80-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენიულ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 052150008) საზღვრებში. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

დადგენილია, რომ სს „ე-----ს“ განცხადებაზე თანდართული ნახაზის თანახმად, სს „ე-----ს“ კუთვნილი საკადასტრო კოდი: 0-----ით რეგისტრირებული სატრანსფორმატორო პუნქტი და მის ქვეს მდებარე მიწის ნაკვეთი ემთხვევოდა, №0----- საკადასტრო კოდით ბმა „ამხანაგობის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე 783 კვ.მ. მიწის ნაწილს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონიზე, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტით განმარტებულია რეგისტრაცია, როგორც 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბმა „მ-----ას“ რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ასევე გულისხმობს როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ასევე, უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანას, რაც ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტიდან გამომდინარე უნდა განხორციელდეს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ანუ დაინტერესებული პირი ვალდებულია რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, მათ შორის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინოს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტი.

სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტისას შესწავლილი იქნა ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3- ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. იმ მიწის ნაკვეთის (მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით) საიდენტიფიკაციო და ტექნიკური მონაცემები, რომელიც დაზუსტებული სახით აღირიცხა ბმა „მ-----აზე“ სადავოდ გამხდარი აქტით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით და ასევე, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაზუსტებული მონაცემებით იქნა აღრიცხული სს „ე-----ს“ საკუთრებად საჯარო რეესტრში, 2007 წლის 29 ივნისს.

როგორც სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3- ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება (ს/კ 0-----).

ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 სექტემბრის №215981 წერილის, საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მასალების, გეგმა-ნახაზების და საჯარო რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად 1941 წლიდან არის აღრიცხული ტექნიკურში და ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამისად, მოსარგებლე/ მესაკუთრედ მითითებულია ქალაქის მერია, კერძო თანამფლობელებთან ერთად. აღნიშნულ მისამართზე მდებარეობდა რამოდენიმე ლიტერით დანომრილი შენობა-ნაგებობები. კერძოდ, ლიტ. „ა“ 56,75 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „ს“ 56,25 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „დ“ 29,83 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „უ“ 120,40 კვ.მ. ფართით, აგრეთვე, ლიტ. „კ“, „ბ“ და „ვ“ დამხმარე სათავსოები.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შემდეგი წლების განმავლობაში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებსა და მიწის ნაკვეთებზე ტექნიკურში აღრიცხული იქნა მთლიან თანასაკუთრებაში სხვადასხვა პირების ინდივიდუალური

საკუთრების უფლებები. კერძოდ, 1998 წლის 5 იანვრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, 1996 წლის 24 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტის და 2016 წლის 21 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ს“ 57,20 კვ.მ. ფართი საკუთრებაში გადაეცა შპს „ს-----ოს“; 1997 წლის 2 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების (რN1-170, ნოტარიუსი 13 კ-----იშვილი) და 2003 წლის 11 სექტემბრის რN1-5880 (ნოტარიუსი: ს-----ე) ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/5 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა სპს „გ-----იას“, სახლთმფლობელობის 2/5 ნაწილი, სპს „შ-----ეს“, სახლთმფლობელობის 1/5 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა ინდივიდუალურ საწარმო „ქ-----ეს“ და სახლთმფლობელობის 2/10 ნაწილი (ფართი-11,63 კვ.მ.) გადავიდა დ-----ის და ნ-----ას საკუთრებაში. წილობრივი საკუთრება (სააღრიცხვო ბარათის თავფურცელზე „ქალაქის მერიას“ მითითებული აქვს 5/9 წილი) დარჩა ქ. ბათუმის მერიასაც. ამდენად, დადასტურებულია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მთლიანად იყო აღრიცხული სხვადასხვა კერძო პირებსა და ქ. ბათუმის მერიაზე.

მოსარჩელე, ან მისი წინამორბედი მესაკუთრე, შპს „აჭ-----ანია“ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რომელიმე ლიტერის ფართის მფლობელად, ან მესაკუთრედ აღრიცხული არ ყოფილა. მას შემდეგ, როდესაც შეიქმნა საჯარო რეესტრის სამსახური, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3- ში მდებარე სახლთმფლობელობასა და მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრეთა უფლებები აღრიცხული იქნა საჯარო რეესტრში. კერძოდ, დადგენილი და უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობასა და მიწის ნაკვეთზე 2008-2015 წლებში საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდნენ შპს „ს-----ო“, 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის 57,2 კვ.მ. ფართზე; მ-----აძე, რომლის წილი მიწის ნაკვეთიდან შეადგენს 20 კვ.მ.-ს, ხოლო არასაცხოვრებელი ფართი - 60.20 კვ.მ.-ს. სპს „გ-----ია“, ფართი-12.00 კვ.მ.; ა-----აძე, ფართი-11.05 კვ.მ.; სპს „შ-----ე“, ფართი-20.00 კვ.მ. მ-----ხი, ფართი-11.63 კვ.მ. ნ-----ე, ფართი-9.83 კვ.მ. ამდენად, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე აღრიცხული იქნა სხვადასხვა პირების საკუთრების უფლება, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის ნაწილებზე ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო 783 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლება.

ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში ბინათმესაკუთრეთა მიერ, 2013 წლის 24 იანვრის საერთო კრების გადაწყვეტილებით შეიქმნა ბინათ მესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“, რომელმაც 2013 წლის 15 თებერვალს მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციო განაცხადით, წარუდგინა 2013 წლის 24 იანვრის საერთო კრების საოქმო გადაწყვეტილება, ქ. ბათუმი, წ-----ელის (თბილისის) ქ. №3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საინვენტარიზაციო გეგმა (თარიღი: 24.03.2012წ.), სააღრიცხვო ბარათის ასლი (კვარტ. №136) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელექტრონული ვერსია, რომლის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ყველა შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით: 0-----.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, შპს „აჭ-----ანია“ საკუთრებაში დარეგისტრირებული იქნა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) 2005 წლის 28 დეკემბერს,

საკადასტრო კოდით - 0-----. შპს „აჭ-----ანიას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2004 წელს შედგენილი ტექპასპორტი. მოსარჩელემ, სს „ე-----მ“ 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----აგან“ შეიძინა სხვადასხვა უძრავი ქონება, მათ შორის ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთი, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებული 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელზეც დარეგისტრირდა სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 50,56 კვ.მ. ტრანსფორმატორის მოსათავსებელი შენობა-ნაგებობა არ შედის ბმა „მ-----ას“ საკუთრებაში, რომელიც საჯარო რეესტრში არასწორად არის აღრიცხული, როგორც ნაწილი წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა, საკადასტრო კოდით: 0-----, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ შპს „აჭ-----ანიას“ და შემდეგ სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-2 მუხლის „პ“ და „ჟ“ პუნქტების მიხედვით, საკადასტრო აღწერა განიმარტებოდა, როგორც უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დოკუმენტირება (მოძიება, სისტემატიზაცია, დაფიქსირება), ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი – უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამავე ინსტრუქციის 48.1 მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოადგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. ამ მხრივ სასამართლო სს „ე-----ს“ საკუთრების ობიექტთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ მან საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე 2007 წლის 29 ივნისს შეიძინა შპს „ა-----აგან“.

დადგენილია, რომ შპს „აჭარის ენერგო კომპანია“ 2000 წელს დაფუძნდა, სახელმწიფოს 100 %-იანი წილით (სასამართლო რეგისტრაციის შესახებ 2000 წლის 15 თებერვლის დადგენილება) და მას სახელმწიფოს მიერ საკუთრებაში გადაეცა სატრანსფორმატორო ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები და ამ შენობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთები. როგორც დადგენილი იქნა, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე სატრანსფორმატორო პუნქტის 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე 2004 წლის 27 ოქტომბერს გამოიწერა ტექნიკური პასპორტი, ქალაქ ბათუმის მერიის ტექნიკური სამსაურის მიერ. ამ პერიოდამდე სატრანსფორმატორო პუნქტის შენობა წ-----ის ქუჩა №5-ში, ტექბიუროში აღრიცხული არ ყოფილა. შპს „აჭარის ენერგო კომპანიის“ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთზე, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საჯარო რეესტრში

დარეგისტრირებული იქნა 2005 წლის 28 დეკემბერს, საკადასტრო კოდით: 05.01.008. მნიშვნელოვანია, რომ ამ უფლების ობიექტის, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (დაუზუსტებელი მონაცემებით) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის დროს არ წარდგენია და ტექნიკური დოკუმენტაციის სახით საჯარო რეესტრში მხოლოდ 2004 წლის 27 ოქტომბერს გამოწერილი ტექნიკური პასპორტი იქნა წარდგენილი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების ობიექტის იდენტიფიცირებისათვის ეს მონაცემები მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად არ იყო სრულყოფილი და საკმარისი, რამდენადაც ამისათვის აუცილებელი, საკადასტრო ნახაზი არ არსებობდა. სს „ე-----მ“ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----აგან“ და არც ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს (2007 წლის 29 ივნისი) ყოფილა შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. შპს „ა-----ა“ და სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ჟ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი განმარტებულია, როგორც უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. შესაბამისად, რადგანაც ჯერ შპს „ა-----“, ხოლო შემდეგ სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის არარსებობის პირობებში, ეს გარემოება წარმოადგენს დამაბრკოლებელ ფაქტორს, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის იდენტიფიცირებისათვის და არ იძლევა საკადასტრო მონაცემების, ანუ დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, ასევე, მასზე არსებული ნაგებობის შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახულ ზუსტ ინფორმაციას.

სარეგისტრაციო სამსახურში სს „ე-----ს“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ტექნიკური დოკუმენტაციის შედეგად შეუძლებელია ამ მიწის ნაკვეთის კოორდინატების და ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. მას არ გააჩნდა ის საკადასტრო მონაცემები, რაც იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის შესაძლებლობას.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილი და უდავოა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 0-----), ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განაცხადს თან ერთვოდა ბმა „მ-----ას“ 24.01.2013წ. საერთო კრების N1 ოქმი, უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმა, სააღრიცხვო ბარათის ასლი (კვარტ.№136), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. შესაბამისად, სრულყოფილად იდენტიფიცირებადი იყო ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების ობიექტი, ქ.ბათუმში, წ-----ელის (თბილისის) ქ.№3-ში მდებარე 784 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობები (№1, №2, №3, №4, №5). ამასთან, სასამართლომ უურადლება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად (ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 სექტემბრის №215981 წერილი), ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების მიხედვით ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1941 წლიდან და ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამისად, მოსარგებლე/მესაკუთრის გრაფაში მითითებულია ქალაქის მერია, კერძო თანამფლობელებთან ერთად. აღნიშნულ მისამართზე მდებარეობდა რამოდენიმე ლიტერით დანომრილი შენობა-ნაგებობები. კერძოდ, ლიტ. „ა“ 56,75 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „ს“ 56,25 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „დ“ 29,83 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „უ“ 120,40 კვ.მ. ფართით, აგრეთვე, ლიტ. „კ“, „ბ“ და „ვ“ დამხმარე სათავსოები. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრში ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის ფართების ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა მიერ კონკრეტულ ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პერიოდულად მიმდინარეობდა ჯერ ტექნიკურში, ხოლო 2003 წლიდან საჯარო რეესტრში.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 3 აგვისტოს წარდგენილი იქნა №882010727630 სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 05----- (განაცხ.№882008338673). ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 14 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა საკადასტრო გეგმა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, წ-----ელის ქ. №3, დაზუსტებული მონაცემებით. ამდენად, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გაცილებით ადრე (2010 წლის 14 სექტემბერს), ვიდრე სადავოდ გამხდარი აქტით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით, რომლის ბათილობასაც მოითხოვს მოსარჩელე მხარე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, როგორც ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ისე, ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების უფლება იქ მდებარე ფართებზე ისე აღირიცხა, რომ საკუთრების უფლების ობიექტების მიმართ არსებული საიდენტიფიკაციო მონაცემები სრულყოფილად იქნა ასახული საჯარო რეესტრში, შესაბამისი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და მას გააჩნია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ გათვალისწინებული საკადასტრო მონაცემები, რაც იძლევა უძრავი ნივთის სრული

იდენტიფიკაციის საშუალებას.

ტრანსფორმატორის შენობა-ნაგებობა, როგორც თავად მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, უკანონოდ არის მოქცეული ბმა „ამხანაგობას“ საკუთრებად რეგისტრირებულ, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა სრულყოფილი ანალიზის შედეგად სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ბმა „მ-----ას“ საკუთრებაში სადავო აქტით აღირიცხა ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც სს „ე-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჰქონდა მოპოვებული საკუთრების უფლება, რამდენადაც როგორც წინა მესაკუთრის, შპს „ა-----“, ისე მყიდველის, სს „ე-----ს“ მიერ საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში არაიდენტიფიცირებად ნივთზე, რომელსაც საკადასტრო მონაცემები არ გააჩნდა. ამდენად უსაფუძვლოა მოსარჩელე მხარის ის მტკიცებაც, რომ სს „ე-----ს“ უძრავი ქონება პარალელურად უკანონოდ არის რეგისტრირებული სხვა პირის, ბმა „მ-----ას“ კუთვნილი ქონების, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0----- შემადგენლობაშიც. რამდენადაც განსახილველი დავის შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება ორი დაინტერესებული მხარის რეგისტრირებული უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რომელთან შედარებით უპირატესია დაცვის ღირსი უფლება.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქალაქო სასამართლომ საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე მიიჩნია, რომ ბმა „მ-----ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნასთან შესაბამისად და სრულად შეესაბამება რეალურ მოცემულობებს. ამასთან, სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წლის 29 ივნისს, დაუზუსტებელი მონაცემებით, 2007 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არ ყოფილა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ზუსტი კოორდინატები და შესაძლებელი იქნებოდა მისი იდენტიფიკაცია.

სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, სარეგისტრაციო სამსახურში იგივე ტექპასპორტი იქნა წარდგენილი, რითაც მანამდე მიწის ნაკვეთზე შპს „აჭ-----ანიას“ საკუთრების უფლება იქნა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რომლითაც შეუძლებელია ამ მიწის ნაკვეთის კოორდინატების და ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. საჯარო რეესტრში აღრიცხულ საკუთრების უფლების ობიექტს არ გააჩნია საკადასტრო მონაცემები. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სათანადო შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებას ვერ მოახდენს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, რამდენადაც ამ უკანასკნელს საერთოდ არ გააჩნდა საკადასტრო მონაცემი, რაც უდავოდ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული

იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) არაა რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც არ იძლეოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას. აღნიშნული შეუძლებელს ხდიდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთის საზღვრების ზედდების გამოვლენას უკვე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ წესზე, რომლის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს; ამავე ინსტრუქციის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში; ხოლო 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. 26-ე მუხლის თანახმად, იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბმა „მ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს დაცული იყო ზემოაღნიშნული კანონით განსაზღვრული ეს წესები. სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება დაფუძნებულია უფლების დამდგენ/სარეგისტრაციო დოკუმენტზე, არ ეწინააღმდეგება კანონს და მისი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული, სადავოდ გამხდარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ამ მხრივ კანონშესაბამისია. ბმა „მ-----ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და შემდეგ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და უარის თქმის საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „ე-----მ“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლო შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, რამდენადაც ადგენს, რომ სს „ე-----მ“ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 55,6 კვმ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებული 50,56 კვმ. შენობა-ნაგებობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს შპს „აჭ-----ანიიდან“ და საჯარო რეესტრში მოხდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც სს „ე-----“ არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით, სს „ე-----ს“ სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია.

აპელანტის განმარტებით საქალაქო სასამართლომ საერთოდ ეჭვქვეშ დააყენა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული ყველა საკუთრების უფლებას, რაც კი დაცულია მარეგისტრირებელ ორგანოში.... კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, სზაკ-ის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - სს „ე-----სთვის“ ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. ბუნებრივია, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ

დანაწესს. აღსანიშნავია, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. გეოდეზიურ კოორდინატა 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 კოორდინატა 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, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას. საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ბმა „ამხანაგობას“ სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეეძარება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ტექნიკურად არქივის მონაცემებთან, მათ შორის, საკადასტრო გეგმასთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. ამდენად, სასამართლოს მითითება, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერვე სს „ე-----ს“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება არ იყო რეგისტრირებული **სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით** (თუმცა ფაქტია, რომ რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება) არის სრულიად შეუსაბამო იმ დროს მოქმედ კანონმდებლობასთან, ვინაიდან რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითავლისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას.

აპელანტის განმარტებით სასამართლომ საერთოდ გვერდი აუარა ამ გარემოებას და არ იმსჯელა კანონმდებლობის შესაბამისად. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი

რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, სზაკ-ის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - სს „ე-----სთვის“ ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 27-ე მუხლი ითვალისწინებდა დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე. როგორც საკასაციო სასამართლო განმარტავს, ხელმოწერას აქვს არა ნახაზის სანქციონირების, არამედ დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შედგენის შეტყობის მნიშვნელობა. საქმის მასალებში ასეთი არ მოიპოვება, რაც დამატებით ადასტურებს დაინტერესებული პირის ჩართვის და საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტის გამოცემას.

მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის (ასევე რეგისტრაციის დროს მოქმედი) მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის დასკვნა იმის შესახებ, რომ „სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება ვერ მოახდენს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, რამდენადაც ამ უკანასკნელს საერთოდ არ გააჩნდა საკადასტრო მონაცემები. ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან“. სარეგისტრაციო სამსახური ბმა „ამხანაგობის“ სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით სს „ე-----ს“ ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს სს „ე-----ს“ სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სასამართლომ არც იმ გარემოებაზე გაამახვილა ყურადღება, რომ საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტაციაში უძრავი ნივთის მისამართად მითითებულია ბათუმი, წ-----ის ქ. №3(5).

აღსანიშნავია, რომ 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.

აპელანტის განმარტებით სს „ე-----ს“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება საჯარო რეესტრის ამ ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია. კერძოდ, უფლების გადასვლის ან

შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. აღვნიშნავთ, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურაველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ 601 მუხ.).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლო შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, რამდენადაც ადგენს, რომ სს „ე-----მ“ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 55,6 კვმ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებული 50,56 კვმ. შენობა-ნაგებობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს შპს „აჭ-----ანიიდან“ და საჯარო რეესტრში მოხდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც სს „ე-----“ არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით, სს „ე-----ს“ სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია.

აპელანტის განმარტებით სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი. იგი ერთის მხრივ, აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამორიცხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არ უთითებს სს „ე-----ს“ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სასამართლო თან არ უარყოფს ენერგოკომპანიის საკუთრებას, მაგრამ ამავე დროს „დაუზუსტებელ“ რეგისტრაციას საკუთრების წარმოშობის არასაკმარის საფუძველად მიიჩნევს. ცხადია, სასამართლოს ამ ლოგიკას ვერ დავეთანხმებით ზემოაღნიშნული მოსაზრებებისა და ფაქტობრივი გარემოებების გამო. სასამართლოს ლოგიკასაც რომ გავყვეთ (რასაც არ ვეთანხმებით), ბუნებრივია ისმის კითხვა, მაშინ სადაა, რომელია ენერგოკომპანიის საკუთრებად რეგისტრირებული ქონება? სადაა არ უნდა იყოს, რომ ქონება არის კონკრეტული (თავისი ადგილმდებარეობით) და არა ზოგადი. სასამართლომ სრულებით არ შეაფასა მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან დარღვეული მისი პირდაპირი ვალდებულება, რომ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). მარეგისტრირებელ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში აშკარა კანონდარღვევით, ადგილი არ ჰქონია.

საჯარო რეესტრმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე არ გამოიკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, გამოკვლევის შემთხვევაში მარტივად გამოვლინდებოდა შეუსაბამობა და არ მივიღებდით დღევანდელ მოცემულობას. ამასთან, ამხანაგობა „მ-----ის“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზშიც და აელო სატელიტურ გადაღებაშიც გარკვევით ჩანს, რომ №1 შენობა-ნაგებობა იმ ფორმით, როგორადაც დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრმა, რეალურად არ არსებობს.

აპელანტის განმარტებით დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტი მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა

გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. სასამართლოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტის გამოცემამდე. კერძოდ, სასამართლო ასკვნის, რომ სს „ე-----ს“ მიერ საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში არაიდენტიფიცირებად ნივთზე, რომელსაც საკადასტრო მონაცემები არ გააჩნდა“. თუმცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, სარეგისტრაციო ზონაში 05 კოდით, სექტორში №01 კოდით, №51 კვარტალში, №008 ნაკვეთი 55,6 კვმ ფართობით, ადგილმდებარეობა - წ-----ის ქ. #5, დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი საერთო საკუთრების უფლებით. ამდენად, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი არ უნდა იყოს ის მოსაზრება, რომ საკადასტრო მონაცემები სს „ე-----ს“ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნდა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულება საწინააღმდეგოს ადასტურებს. და სწორედ საჯარო რეესტრია პასუხისმგებელი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე. ამასთან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, სხვა მონაცემებთან ერთად, უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მფლობელის ან მესაკუთრის შესახებ, რასაც ბმა „ამხანაგობის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ადგილი არ ჰქონია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძველიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და

დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ბმა „მ-----ას“ რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ასევე გულისხმობს როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ასევე, უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანას, რაც ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტიდან გამომდინარე უნდა განხორციელდეს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ანუ დაინტერესებული პირი ვალდებულია რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, მათ შორის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინოს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება (ს/კ 0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 სექტემბრის №215981 წერილით, საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო მასალების, გეგმა-ნახაზების და საჯარო

რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად 1941 წლიდან არის აღრიცხული ტექნიკურში და ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამისად, მოსარგებლე/მესაკუთრედ მითითებულია ქალაქის მერია, კერძო თანამფლობელებთან ერთად. აღნიშნულ მისამართზე მდებარეობდა რამოდენიმე ლიტერით დანომრილი შენობა-ნაგებობები. კერძოდ, ლიტ. „ა“ 56,75 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „ს“ 56,25 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „დ“ 29,83 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „უ“ 120,40 კვ.მ. ფართით, აგრეთვე, ლიტ. „კ“, „ბ“ და „ვ“ დამხმარე სათავსოები.

დადგენილია, რომ შემდეგი წლების განმავლობაში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობებსა და მიწის ნაკვეთებზე ტექნიკურში აღრიცხული იქნა მთლიან თანასაკუთრებაში სხვადასხვა პირების ინდივიდუალური საკუთრების უფლებები. კერძოდ, 1998 წლის 05 იანვრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, 1996 წლის 24 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტის და 2016 წლის 21 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, შენობა-ნაგებობა ლიტერი „ს“ 57,20 კვ.მ. ფართი საკუთრებაში გადაეცა შპს „ს-----ოს“; 1997 წლის 2 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების (რN1-170, ნოტარიუსი 13 კ-----იშვილი) და 2003 წლის 11 სექტემბრის რN1-5880 (ნოტარიუსი: ს-----ე) ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/5 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა სპს „გ-----იას“, სახლთმფლობელობის 2/5 ნაწილი, სპს „შ-----ეს“, სახლთმფლობელობის 1/5 ნაწილი საკუთრებაში გადაეცა ინდივიდუალურ საწარმო „ქ-----ეს“ და სახლთმფლობელობის 2/10 ნაწილი (ფართი-11,63 კვ.მ.) გადავიდა დ-----ის და ნ-----ას საკუთრებაში. წილობრივი საკუთრება (სააღრიცხვო ბარათის თავფურცელზე „ქალაქის მერიას“ მითითებული აქვს 5/9 წილი) დარჩა ქ. ბათუმის მერიასაც.

ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მთლიანად იყო აღრიცხული სხვადასხვა კერძო პირებსა და ქ. ბათუმის მერიაზე. მოსარჩელე, ან მისი წინამორბედი მესაკუთრე, შპს „აჭ-----ანია“ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რომელიმე ლიტერის ფართის მფლობელად, ან მესაკუთრედ აღრიცხული არ ყოფილა. მას შემდეგ, როდესაც შეიქმნა საჯარო რეესტრის სამსახური, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3- ში მდებარე სახლთმფლობელობასა და მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრეთა უფლებები აღრიცხული იქნა საჯარო რეესტრში.

დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე სახლთმფლობელობასა და მიწის ნაკვეთზე 2008-2015 წლებში საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდნენ შპს „ს-----ო“, 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის 57,2 კვ.მ. ფართზე; მ-----აძე, რომლის წილი მიწის ნაკვეთიდან შეადგენს 20 კვ.მ.-ს, ხოლო არასაცხოვრებელი ფართი - 60.20 კვ.მ.-ს. სპს „გ-----იას“, ფართი-12.00 კვ.მ.; ა-----აძე, ფართი-11.05 კვ.მ.; სპს „შ-----ე“, ფართი- 20.00 კვ.მ. მ-----ხი, ფართი-11.63 კვ.მ. ნ-----ე, ფართი-9.83 კვ.მ.

ამდენად, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე აღრიცხული იქნა სხვადასხვა პირების საკუთრების უფლება, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის ნაწილებზე ინდივიდუალური საკუთრება, ხოლო 783 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლება.

ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში ბინათმესაკუთრეთა მიერ, 2013 წლის 24 იანვრის საერთო კრების გადაწყვეტილებით შეიქმნა ბინათ მესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----ა“, რომელმაც

2013 წლის 15 თებერვალს მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციო განაცხადით, წარუდგინა 2013 წლის 24 იანვრის საერთო კრების საოქმო გადაწყვეტილება, ქ. ბათუმი, წ-----ელის (თბილისის) ქ. №3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საინვენტარიზაციო გეგმა (თარიღი: 24.03.2012წ.), სააღრიცხვო ბარათის ასლი (კვარტ. №136) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელექტრონული ვერსია, რომლის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ყველა შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი: 0-----.

დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, შპს „აჭ-----ანიას“ საკუთრებაში დარეგისტრირებული იქნა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) 2005 წლის 28 დეკემბერს, საკადასტრო კოდით - 0-----. შპს „აჭ-----ანიას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2004 წელს შედგენილი ტექპასპორტი.

სს „ე-----მ“ 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----აგან“ შეიძინა სხვადასხვა უძრავი ქონება, მათ შორის ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთი, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებული 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით: 0-----, რომელზეც დარეგისტრირდა სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ ქ.ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 50,56 კვ.მ. ტრანსფორმატორის მოსათავსებელი შენობა-ნაგებობა არ შედის ბმა „მ-----ას“ საკუთრებაში, რომელიც საჯარო რეესტრში არასწორად არის აღრიცხული, როგორც ნაწილი წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე 783,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა, საკადასტრო კოდით: 0-----, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-2 მუხლის „პ“ და „ჟ“ პუნქტების მიხედვით, საკადასტრო აღწერა განიმარტებოდა, როგორც უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დოკუმენტირება (მოძიება, სისტემატიზაცია, დაფიქსირება), ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი – უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.ინსტრუქციის 48.1 მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში.

სააპელაციო სასამართლო სს „ე-----ს“ საკუთრების ობიექტთან დაკავშირებით აღნიშნავს, რომ მან საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე 2007 წლის 29 ივნისს შეიძინა შპს „ა-----აგან“.

დადგენილია, რომ შპს „აჭარის ენერგო კომპანია“ 2000 წელს დაფუძნდა, სახელმწიფოს 100 %-იანი წილით (სასამართლო რეგისტრაციის შესახებ 2000 წლის 15 თებერვლის დადგენილება) და მას სახელმწიფოს მიერ 15 საკუთრებაში გადაეცა სატრანსფორმატორო ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები და ამ შენობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთები. როგორც დადგენილი იქნა, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე სატრანსფორმატორო პუნქტის 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე 2004 წლის 27 ოქტომბერს გამოიწერა ტექნიკური პასპორტი, ქალაქ ბათუმის მერიის ტექნიკური სამსახურის მიერ. ამ პერიოდამდე სატრანსფორმატორო პუნქტის შენობა წ-----ის ქუჩა №5-ში, ტექბიუროში აღრიცხული არ ყოფილა.

შპს „აჭარის ენერგო კომპანიის“ საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე უძრავი ნივთზე, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული იქნა 2005 წლის 28 დეკემბერს, საკადასტრო კოდით: 05.01.008. მნიშვნელოვანია, რომ ამ უფლების ობიექტის, 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (დაუზუსტებელი მონაცემებით) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის დროს არ წარდგენია და ტექნიკური დოკუმენტაციის სახით საჯარო რეესტრში მხოლოდ 2004 წლის 27 ოქტომბერს გამოწერილი ტექნიკური პასპორტი იქნა წარდგენილი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების ობიექტის იდენტიფიცირებისათვის ეს მონაცემები მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად არ იყო სრულყოფილი და საკმარისი, რამდენადაც ამისათვის აუცილებელი, საკადასტრო ნახაზი არ არსებობდა.

სს „ე-----მ“ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----აგან“ და არც ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დროს (2007 წლის 29 ივნისი) ყოფილა შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. შპს „ა-----ა“ და სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი განმარტებულია, როგორც უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. შესაბამისად, რადგანაც ჯერ შპს „ა-----“, ხოლო შემდეგ სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზის არარსებობის პირობებში, ეს გარემოება წარმოადგენს დამაბრკოლებელ ფაქტორს, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და 50,56 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის იდენტიფიცირებისათვის და არ იძლევა საკადასტრო მონაცემების, ანუ დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, ასევე, მასზე არსებული ნაგებობის შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახულ ზუსტ ინფორმაციას. სარეგისტრაციო სამსახურში სს „ე-----ს“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ტექნიკური დოკუმენტაციის შედეგად შეუძლებელია ამ მიწის ნაკვეთის კოორდინატების და ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. მას არ გააჩნდა ის საკადასტრო მონაცემები, რაც იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის შესაძლებლობას.

სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე (№1, №2, №3, №4, №5) აღირიცხა ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 0-----), ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განაცხადს თან ერთვოდა ბმა „მ-----ას“ 24.01.2013წ. საერთო კრების ოქმი №1, უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმა, სააღრიცხვო ბარათის ასლი (კვარტ.№136), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. შესაბამისად, სრულყოფილად იდენტიფიცირებადი იყო ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების ობიექტი, ქ. ბათუმში, წ-----ელის (თბილისის) ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობები (№1, №2, №3, №4, №5).

საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად (ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 3 სექტემბრის №215981 წერილი), ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების მიხედვით ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1941 წლიდან და ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამისად, მოსარგებლე/მესაკუთრის გრაფაში მითითებულია ქალაქის მერია, კერძო თანამფლობელებთან ერთად. აღნიშნულ მისამართზე მდებარეობდა რამოდენიმე ლიტერით დანომრილი შენობა-ნაგებობები. კერძოდ, ლიტ. „ა“ 56,75 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „ს“ 56,25 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „დ“ 29,83 კვ.მ. ფართით, ლიტ. „უ“ 120,40 კვ.მ. ფართით, აგრეთვე, ლიტ. „კ“, „ბ“ და „ვ“ დამხმარე სათავსოები.

მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრში ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის ფართების ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა მიერ კონკრეტულ ფართებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პერიოდულად მიმდინარეობდა ჯერ ტექნიკურში, ხოლო 2003 წლიდან საჯარო რეესტრში. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 3 აგვისტოს წარდგენილი იქნა №882010727630 სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების 17 რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა შპს „ა-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 05----- (განაცხ.№882008338673). ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 14 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა საკადასტრო გეგმა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, წ-----ელის ქ. №3, დაზუსტებული მონაცემებით. ამდენად, ქ. ბათუმში, წ-----ის ქუჩა №3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გაცილებით ადრე (2010 წლის 14 სექტემბერს), ვიდრე სადავოდ გამხდარი აქტით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013

წლის 21 თებერვლის №882013062692-05 გადაწყვეტილებით, რომლის ბათილობასაც მოითხოვს მოსარჩელე მხარე.

ამდენად სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, როგორც ბმა „მ-----ას“ თანასაკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, წ-----ელის ქ. №3-ში 784 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ისე, ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების უფლება იქ მდებარე ფართებზე ისე აღირიცხა, რომ საკუთრების უფლების ობიექტების მიმართ არსებული საიდენტიფიკაციო მონაცემები სრულყოფილად იქნა ასახული საჯარო რეესტრში, შესაბამისი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და მას გააჩნია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ გათვალისწინებული საკადასტრო მონაცემები, რაც იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას.

ტრანსფორმატორის შენობა-ნაგებობა, როგორც თავად მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, უკანონოდ არის მოქცეული ბმა „ამხანაგობას“ საკუთრებად რეგისტრირებულ, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა სრულყოფილი ანალიზის შედეგად სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ბმა „მ-----ას“ საკუთრებაში სადავო აქტით აღირიცხა ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც სს „ე-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჰქონდა მოპოვებული საკუთრების უფლება, რამდენადაც როგორც წინა მესაკუთრის, შპს „ა-----“, ისე მყიდველის, სს „ე-----ს“ მიერ საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში არაიდენტიფიცირებად ნივთზე, რომელსაც საკადასტრო მონაცემები არ გააჩნდა. აქედან გამომდინარე უსაფუძვლოა მოსარჩელე მხარის ის მტკიცებაც, რომ სს „ე-----ს“ უძრავი ქონება პარალელურად უკანონოდ არის რეგისტრირებული სხვა პირის, ბმა 18 „მ-----ას“ კუთვნილი ქონების, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0----- შემადგენლობაშიც. რამდენადაც განსახილველი დავის შემთხვევაში ერთმანეთს უპირისპირდება ორი დაინტერესებული მხარის რეგისტრირებული უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რომელთან შედარებით უპირატესია დაცვის ღირსი უფლება.

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.

სასამართლო საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ბმა „მ-----ას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №3-ში მდებარე 784 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნასთან შესაბამისად და სრულად შეესაბამება რეალურ მოცემულობებს. ამასთან, საქმეში არსებული მასალით დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, წ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 55,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წლის 29 ივნისს, დაუზუსტებელი მონაცემებით, 2007 წლის 29 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არ ყოფილა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დადგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ზუსტი კოორდინატები და შესაძლებელი იქნებოდა მისი იდენტიფიკაცია. სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს,

სარეგისტრაციო სამსახურში იგივე ტექპასპორტი იქნა წარდგენილი, რითაც მანამდე მიწის ნაკვეთზე შპს „აჭ-----ანიას“ საკუთრების უფლება იქნა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რომლითაც შეუძლებელია ამ მიწის ნაკვეთის კოორდინატების და ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. საჯარო რეესტრში აღრიცხულ საკუთრების უფლების ობიექტს არ გააჩნია საკადასტრო მონაცემები.

ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებს ვერ მოახდენს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, რამდენადაც ამ უკანასკნელს საერთოდ არ გააჩნდა საკადასტრო მონაცემი, რაც უდავოდ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) არაა რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც არ იძლეოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას. აღნიშნული შეუძლებელს ხდიდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთის საზღვრების ზედდების გამოვლენას უკვე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ წესზე, რომლის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად

გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს; ამავე ინსტრუქციის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში; ხოლო 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. 26-ე მუხლის თანახმად, იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ.

ბმა „მ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს კანონით განსაზღვრული ეს წესები დაცული იყო. სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება დაფუძნებულია უფლების დამდგენ/სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე, არ ეწინააღმდეგება კანონს და მისი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული, სადავოდ გამხდარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონშესაბამისია.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ სს „ე-----ს“ მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ უბრუნდება სააპელაციო საჩივარზე უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სს „ე-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის

მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლეები:

მაკა გორგოძე

მარინე

იმერლიშვილი

მარინა სირაძე