



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

21 აგვისტო, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

აპელანტი (მოსარჩელე) - სს „ე-----ია“

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

მესამე პირი - ს-----ე, შპს „მ-----რ-----ი“

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება

საქმის განხილვის ფორმა - მხარეთა ზეპირი მოსმენის გარეშე

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 18 თებერვალს და 2016 წლის 12 აპრილს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელებით მიმართა სს „ე-----იამ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----08 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1-----ის №5---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

2017 წლის 07 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად დამატებით სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 9-----ის №8-----03 გადაწყვეტილებისა და ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №---ში მდებარე უძრავ ნივთზე ს-----ის საკუთრების უფლების 0-----2001წ. №1--- ჩანაწერის ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 23 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ს-----ე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე საქმეები გაერთიანდა ერთ წარმოებად და საქმეს მიენიჭა ნომერი: №3- 100/16.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „მ-----რ-----ი“.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე აფუძნებდა: 2007 წლის 29 ივნისს სს „ე-----იას“ საკუთრებაში გადაეცა სს „ს-----იის“ და შპს „ა-----იის“ აქტივები, მათ შორის - ქ. ბათუმში, პ-----ის ქუჩა №----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს-----ი), საკადასტრო კოდით: 0-----.

უძრავ ქონებაზე კომპანიის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით 2007 წლის 29 ივნისიდან რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და მასზე გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი.

2016 წლის 03 თებერვალს სს „ე-----იამ“ განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 2-----07 წელს გაცემული ამონაწერი და უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის ქარალდისა და ელექტრონული ვერსიები. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 0-----ის №8-----03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ასევე, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდზე, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 0-----ის №8-----03 გადაწყვეტილებასთან ერთად, ატვირთულია ზედდების ამსახველი ნახაზი, რომლის მიხედვით, კომპანიის უძრავი ქონების საკადასტრო საზღვრები იჭრება 0-----, საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო საზღვრებში. ამავე ნახაზში ნაჩვენებია კომპანიის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების ძველი, დაუზუსტებელი მონაცემების მიხედვით შედგენილი საკადასტრო საზღვრები, რომელიც ასევე ზედდებაშია 0-----. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო საზღვრებთან. როგორც გაირკვა, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----08 გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №----ში მდებარე 450 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით რეგისტრირებულია ს-----ის საკუთრებად და მინიჭებულია აქვს საკადასტრო კოდი - 0-----. სწორედ მითითებულ ფართობშია მოქცეული 2007 წლის 29 ივნისიდან სს „ე-----იას“ საკუთრებად დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული, ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №----ში მდებარე, 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული 37,10 კვ.მ. ს-----თან ერთად - საკადასტრო კოდი 0-----.

მოსარჩელის აღნიშვნით, ვინაიდან ე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აშკარად წინ უსწრებს მომიჯნავე ქონების (რომელთანაც ამჟამად ფიქსირდება ზედდება) რეგისტრაციას და დაზუსტებას, – სახეზეა კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების ხელყოფა, რის მიზეზადაც იქცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----08 გადაწყვეტილება.

მოსარჩელის განმარტებით, ს-----ეს უძრავი ქონება, მდებარე თ-----ის ქ. №---ში, შეძენილი აქვს 1988 წლის 24 აგვისტოს, თუმცა ფართის დაზუსტებული რეგისტრაცია განხორციელდა 2010 წლის დეკემბრის თვეში, ანუ ე-----ის საკუთრებაში 0-----საკადასტრო კოდით შესაბამისი მიწის ნაკვეთის აღრიცხვიდან, სამ წელზე მეტი დროის გასვლის შემდეგ, ხოლო ს-----ი ჯერ კიდევ გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდანაა განთავსებულია ამ ტერიტორიაზე და უზრუნველყოფს ადგილობრივი მოსახლეობის ენერგომომარაგებას. ს-----ი იქ უკვე არსებობდა როცა ს-----ემ 1988 წელს შეიძინა მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება, რაც დასტურდება ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული შესაბამისი კვარტლის გეგმით, რომელზეც არის დატანილი ს-----ი ზუსტად იმ ადგილას, სადაც ის დღესაც მდებარეობს. შეუძლებელია რომ ს-----ეს ამის შესახებ არ სცოდნოდა, თუმცა მას 2016 წლამდე სადავოდ არ გაუხდია აღნიშნული გარემოება.

წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე ჯერ შპს „ა-----ის“, ხოლო შემდეგ სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მანამ, სანამ იმავე უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდებოდა ს-----ის საკუთრების უფლება. ამ შემთხვევაში, ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს, რაც ნათლად ადასტურებს №8-----08 გადაწყვეტილების უკანონობას და ქმნის მისი ბათილობის საფუძველს.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები, როგორც ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, ისე ე-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, უკანონოა. მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა დეტალურად მოკვლეული საჯარო რეესტრის არქივსა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული მონაცემები, იგი დაეყრდნო მხოლოდ განმცხადებელ ს-----ის მიერ წარდგენილ დოკუმენტაციას და განახორციელა დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია მაშინ, როცა ს-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მოქცეული იყო სს „ე-----იას“ საკუთრებაში (და უწყვეტ ფაქტიურ მფლობელობაში) 2007 წლის 29 ივნისიდან რეგისტრირებული მიწის ფართობი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით, საკადასტრო კოდით 0-----. ეს გარემოება კი, უდავოდ წარმოადგენდა არა ს-----ის მიერ მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელების, არამედ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს. ნაცვლად ამისა, სარეგისტრაციო სამსახურმა დააკმაყოფილა ს-----ის მოთხოვნა და ამით დაარღვია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის მოთხოვნა, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია

ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მოთხოვნა, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომელიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ სს „ე-----ია“ წარმოადგენს ბათუმში, პ-----ის ქ. №-----ში მდებარე უძრავი ქონების (ს-----ი) კეთილსინდისიერ შემძენსა და მესაკუთრეს. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, კომპანიის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევისათვის, ზემოხსენებული ნორმებიდან გამომდინარე, სახეზეა ყველა სუბიექტურ და ობიექტურ ფაქტორთა ერთობლიობა. კერძოდ, გარიგების დადების მომენტისათვის, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო შპს „ა-----ია“ და ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ არ იყო საჩივარი შეტანილი. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----08 გადაწყვეტილებით განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად, სს „ე-----იას“ არ ეძლევა დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების საშუალება. აღნიშნული უკანონო გადაწყვეტილებით განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის გაუქმების შემთხვევაში კი, აღარ იარსებებს კომპანიის განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი. საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილებებით კომპანიას პირდაპირი და უშუალო ზიანი ადგება, რაც წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ აქტზე საჩივრის წარდგენის საფუძველს, ხოლო აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით, პირდაპირ შეიზღუდა სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლება, რომელიც აღიარებული და გარანტირებულია საქართველოს მოქმედი კონსტიტუციითა და კანონმდებლობით.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ქ.ბათუმში, თ-----ის (მ-----ის) ქ. №-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი 0-----) 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულების (ნოტარიუსი მ. მ-----ე, რეგ. №2---) საფუძველზე აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება (განაცხ. №1---, თარიღი 0----2001წ.). აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედებდა 1996 წლის 14 ნოემბრის საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, რომელიც არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემას წერილობითი ფორმით მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. შესაბამისად, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა ზეპირი ფორმით და მის საფუძველზე ხორციელდებოდა ქმედება (რეალაქტი) – მონაცემების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა.

ს-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულება (ნოტარიუსი მ. მ-----ე, რეგ. №2---) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი. ამ ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა, ისეთ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი არაა შედავებული, გამორიცხავს ჩანაწერის უსწოროდ მიჩნევას. ამასთან, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში წარმოდგენილია 1988 წლის 2-----ს გაცემული ტექნიკური პასპორტი

ამავე უძრავ ნივთზე და ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვით დასტურდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ზემოთ მითითებულ უძრავ ნივთზე ს-----ის უფლების აღრიცხვის ფაქტი.

მოპასუხე აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 37,10 კვ.მ. შენობანაგებობაზე (ს/კ 0-----) აღირიცხა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება, ხოლო 2007 წლის 29 ივნისის უძრავი აქტივების (ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- აღირიცხა სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლება. ამის შემდეგ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----08 (02.12.2010) გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №---ში მდებარე უძრავ ნივთზე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე ს-----ის საკუთრების უფლება უკვე აღირიცხა, დაზუსტებული მონაცემებით (საკადასტრო კოდი 0-----).

სს „ე-----იას“ სარჩელით სადავო უძრავი ნივთი, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია 37,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით 0-----, წარმოდგენდა დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთს, რომელსაც არ გააჩნია კანონითა და ინსტრუქციით გათვალისწინებული საკადასტრო მონაცემები და ამდენად, ზედდების დადგენა სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში შეუძლებელი იყო.

მოპასუხის განმარტებით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2016 წლის 03 თებერვალს წარდგენილი იქნა სს „ე-----იას“ სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ალ. პ-----ის ქ. №---, რომელსაც თან ერთვოდა 03.02.2016 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0----- (განაცხ. №1---, თარიღი 2-----2007წ.), მინდობილობა, ამასთან, გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (09.02.2016) გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ 0-----). განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მიერ 2016 წლის 4 თებერვალს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის თანახმად, №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დგინდებოდა საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა (საკადასტრო მონაცემების ზედდება) უძრავი ნივთის ს/კ 0----- (მესაკუთრე ს-----ე) საკადასტრო მონაცემებთან.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 1-----ს წარდგენილი იქნა სს „ე-----იას“ №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 9-----ის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. №2----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების პროცესში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, დადგენილი იქნა, რომ №8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივი საფუძველია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება კანონიერი იყო და აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რის გამოც სააგენტოს 2016 წლის 1-----ის №5---- გადაწყვეტილებით სს „ე-----იას“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ყველა სადავო გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტები გამომდინარეობს კანონის მოთხოვნებიდან და ისინი არ შეიცავს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის დადგენილ რომელიმე წინაპირობას.

მესამე პირის, ს-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო შემდეგი დასაბუთებით: უდავოდ დადგენილი ფაქტია, რომ ტექბიუროში არსებული გეგმანახაზებით ჯერ კიდევ 1988 წლამდე სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა კერძო პირის (ს-----ის წინამორბედი მესაკუთრის) მუდმივ სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთს, ხოლო 1988 წელს ს-----ემ შეიძინა თ-----ის ქუჩა N---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად. ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა 567 კვ.მ.-ს. 1997 წლის 25 ნოემბერს ამოქმედებული სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან გამოცხადდა იმ პირთა საკუთრებად, რომელთა კანონიერ სარგებლობაშიც იმყოფებოდა მიწის ნაკვეთები. ამდენად, სადავო მიწის ნაკვეთი ყოველთვის იყო ს-----ის კანონიერ მფლობელობაში, რაც დადასტურებულია ტექბიუროში დაცული გეგმანახაზებით. აქედან გამომდინარე, გაუგებარია, თუ რის საფუძველზე მოახდინა შპს „ა-----იამ“ ს-----ის მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად აღრიცხვა მაშინ, როცა ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი არ ყოფილა. შეიძლება სადავო შენობა ს-----ის მიწის

ნაკვეთზე იყო განლაგებული, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ მიწაზე საკუთრება აღერიცხა მოსარჩელეს ან მის წინამორბედს, რადგანაც სადავო მიწის ნაკვეთი ყოველთვის წარმოადგენდა თ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს და იგი არ ყოფილა პ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილი. ძველ გეგმა-ნახაზებში სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა საერთოდ არ არის დატანილი, ამასთან მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საკადასტრო რუკაზე, ს/კ-ით 0----- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობა საერთოდ არ არის აღნიშნული.

ს-----ის კანონიერ სარგებლობაში იყო 567 კვ.მ. მიწის ფართი, მაგრამ როცა საჯარო რეესტრში დაიწყო საცხოვრებელი სახლის შენობისა და მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, აზომვითი ნახაზით აღმოჩნდა 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (117 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სხვა პირთა საკუთრებაში აღმოჩნდა და მათთან ს-----ეს დავა აღარ დაუწყია). ხელთ არსებული ნახაზებით საჯარო რეესტრმა ყოველგვარი ხარვეზების გარეშე დაარეგისტრირა ის, რაც ს-----ის კანონიერ სარგებლობაში იმყოფებოდა. მოსარჩელის მოთხოვნა ყოვლად უსაფუძვლოა, მხოლოდ შენობის მათ საკუთრებაში აღრიცხვა არ წარმოშობს მიწაზე მათ საკუთრებას. ამდენად, მოსარჩელე ვალდებულია, რომ მის საკუთრებაში არსებული შენობა გადაიტანოს სხვა ადგილას, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, ან გადაიხადოს ყოველთვიური გადასახადი მიწის სარგებლობისთვის. ოდითგანვე სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. იგი რომ ყოფილიყო პ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი, ასეთ შემთხვევაში აუცილებლად იქნებოდა მითითებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ორივე ქუჩის მისამართი და ამასთან სადავო მიწის ნაკვეთი, რომ არ ყოფილიყო თ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილი, საჯარო რეესტრი არ დაურეგისტრირებდა მას ს-----ეს, მითუმეტეს, შპს „ა-----ის“ არავითარი დოკუმენტაცია არ გააჩნდა და არ გააჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იყო მის კანონიერ სარგებლობას ან საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო შეემოწმებინა ტექნიკურს არქივში, ასევე საჯარო რეესტრში არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სადავო მიწის ფართი არ უნდა აღერიცხა მოსარჩელის საკუთრებად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „ე-----ის“ სარჩელი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის, მესამე პირების, ს-----ისა და შპს „მ-----ის“ რ-----ის“ მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 37,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) აღირიცხა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება (განაცხ. №7---, თარიღი 2----2005წ.);

შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2004 წელს შედგენილი ტექპასპორტი;

2007 წლის 05 თებერვალს გაფორმდა „პ-----ი კომპანიების აქტივების ნასყიდობის ხელშეკრულება“, ერთის მხრივ საქართველოს

მთავრობას, სს „ს----- ე-----იას“, შპს „ა-----
იას“ და მეორეს მხრივ სს „ე-----“ და სს „ე-----იას“ შორის;

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე 2007 წლის 29 ივნისს სს „ე-----იას“
საკუთრებაში გადაეცა სს „ს-----იის“ და
შპს „ა-----იის“ აქტივები, მათ შორის, ამ უკანასკნელის საკუთრებაში
არსებული (რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით), ქ. ბათუმში, კ-----ის ქუჩა №----ში მდებარე
უძრავი ქონება (ს-----ი), საკადასტრო კოდით: 0-----;

უძრავ ქონებაზე კომპანიის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით 2007 წლის
29 ივნისიდან აღირიცხა საჯარო რეესტრში და გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი;

2007 წლის 29 ივნისის უძრავი აქტივების (ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულების
(ნოტარიუსი ნ. მასხულია, რეგ. №1----, თარიღი 2----2007წ.) საფუძველზე აღნიშნულ 10 უძრავ
ნივთზე დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდით: 0-----. აღირიცხა სს „ე-----
-----იას“ საკუთრების უფლება (განაცხ. №1----, თარიღი 2----2007წ.);

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში,
თ-----ის (მ-----ის) ქ. №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567,90
კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0--
-----) 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულების (ნოტარიუსი მ. მ-----ე, რეგ. №2---)
საფუძველზე აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება (განაცხ. №1---, თარიღი 0----
2001 წ.);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის
15 ნოემბერს წარდგენილი იქნა ს-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი,
რომელსაც თან ერთვოდა 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულება, ტექნიკური პასპორტი
(თარიღი 2----1988წ.), საინვენტარიზაციო გეგმა (თარიღი 2----2010წ.), შპს „ტ-----ის“
მიერ 26.04.2010წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის
ქაღალდისა და ელ. ვერსია, ცნობა-დანასიათება (თარიღი 1----2010წ.) და სარეგისტრაციო
მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (21.11.2010) გადაწყვეტილებით
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო
მესაკუთრის წერილობითი განცხადება, ნაკლები ფართის დარეგისტრირებასთან
დაკავშირებით;

2010 წლის 22 ნოემბერს სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით წარედგინა ს-----ის
განცხადება, ნაკლები ფართის რეგისტრაციის შესახებ;

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----05 (30.11.2010) გადაწყვეტილებით
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით უნდა
წარედგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული
ელექტრონული ვერსია, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის
ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია არ შეესაბამებოდა რეგისტრირებულ მონაცემებს;
2010 წლის 30 ნოემბერს ს-----ემ დამატებით წარადგინა მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია;

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----07 (02.12.2010) გადაწყვეტილებით

სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ №8-----08 (02.12.2010) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №--, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაზუსტებული მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი 0-----;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2016 წლის 03 თებერვალს წარდგენილი იქნა სს „ე-----იას“ წარმომადგენლის ანასტასია ბეჟიტაშვილის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, ალ. პ-----ის ქ. №--, რომელსაც თან ერთვის 03.02.2016წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: 0----- (განაცხ. №1---, თარიღი 2----2007წ.), მინდობილობა, ამასთან, გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური;

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (09.02.2016) გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე მითითებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 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, ს-----ის საკუთრების საზღვრებში (საკადასტრო კოდი: 0-----). განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 1-----ს წარდგენილი იქნა სს „ე-----იას“ №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 9-----ის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1-----ის №5---- გადაწყვეტილებით სს „ე-----იას“ 2016 წლის 15 თებერვლის №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №---ში მდებარე უძრავ ნივთზე ს-----ის საკუთრების უფლების 0----2001წ.№1--- ჩანაწერის (პირველადი რეგისტრაციის) მიღების დროისათვის მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, მიწის რეგისტრაცია განმარტებული იყო, როგორც მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია, ხოლო რეგისტრაცია ნიშნავდა სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის,

შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის შესაბამისად, სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე). „სარეგისტრაციო ნომერი“ წარმოადგენდა რეესტრით განსაზღვრულ ნომერს, რომელიც მიეკუთვნებოდა თითოეულ მიწის ნაკვეთს და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებას. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების მიხედვით, კი პირველადი რეგისტრაცია შეიძლებოდა მომხდარიყო ორ საფუძველზე, - მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

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

სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, თ-----ის (მ-----ის) ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ს-----ის საკუთრების უფლება 1988 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის (ყიდვა-გაყიდვის) ხელშეკრულების (ნოტარიუსი მ.მ-----ე, რეგ. №2---) საფუძველზე აღირიცხა (განაცხ. №1---, თარიღი 0----2001 წ.). საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტის, 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულების თანახმად, სვეტლანა კაკაბაძემ გაყიდა, ხოლო ს-----ემ იყიდა ქ. ბათუმში, მ-----ის (ამჟამად თ-----ის) ქ.№---ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მთლიანად, რომელიც განლაგებულია 567,90კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ რეგისტრაციის გაბათილება, მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში, დაუშვებელია. ს-----ის საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა და მოსარჩელის მოთხოვნა მისი გაუქმების შესახებ ისეთ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება მხარეთა მიერ არაა შედაკებული, მოკლებულია სამართლებრივ დასაბუთებას.

სასამართლოს აღნიშვნით, 1988 წლის 2-----ს გაცემული ტექნიკური პასპორტით, ცნობა-დახასიათებით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დადგენილია ქ. ბათუმში, მ-----ის (ამჟამად თ-----ის) ქ. №---ში მდებარე უძრავ ნივთზე ს-----ის უფლების აღრიცხვის ფაქტი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“

ქვეპუნქტის შესაბამისად, გამოყოფილი მიწა არის ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთით განსაზღვრული ფორმით სარგებლობაში გადაცემული მიწა. ამავე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამდენად, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2001 წლის 06 ნოემბერს განხორციელებული ჩანაწერი ქ. ბათუმში, მ-----ის (ამჟამად თ-----ის) ქ. №---ში მდებარე ს-----ის საკუთრების უფლების შესახებ კანონიერია და სრულად შეესაბამება ამ რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობას.

მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №---, 2001 წლის 6 ნოემბრის მდგომარეობით (როდესაც განხორციელდა ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში) სს „ე-----იას“ ან წინამორბედ მესაკუთრეს, შპს „ა-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრირებული არ ჰქონია.

მოსარჩელე მხარის მიერ შედავებული, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----08 გადაწყვეტილებით ქ.ბათუმში, თ-----ის ქ.№--, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაზუსტებული მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 60.14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი 0-----. ამისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2010 წლის 15 ნოემბერს წარდგენილი იქნა ს-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რომელსაც თან ერთვოდა 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულება, ტექნიკური პასპორტი (თარიღი 2----1988წ.), საინვენტარიზაციო გეგმა (თარიღი 2----2010წ.), შპს „ტ-----ის“ მიერ 26.04.2010წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია, ცნობა-დახასიათება (თარიღი 1----2010წ.) და სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2010 წლის 22 ნოემბერს სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით წარედგინა ს-----ის განცხადება, ნაკლები ფართის რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო 2010 წლის 30 ნოემბერს ს-----ემ ასევე დამატებით წარადგინა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია, რის შემდეგაც, ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №--, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 60.14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე უკვე აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება, დაზუსტებული მონაცემებით (საკადასტრო კოდი 0-----).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების დროს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს, განსაზღვრავდა „საჯარო

რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტით რეგისტრაცია ნიშნავს 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 აღრიცხვას რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის 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. მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნებისათვის დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით შედგენილი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს რეგისტრაციას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია ამავე კანონის 21-ე და 23-ე მუხლებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის წარდგენილი დოკუმენტაცია, უფლების დამდგენი დოკუმენტი

აკმაყოფილებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს და ქმნიდა საკმარის საფუძველს მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის. საჯარო რეესტრის მიერ ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტისას შესწავლილი იქნა აგრეთვე ქ.ბათუმში, პ-----ის ქუჩა №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაუზუსტებელი მონაცემებით იქნა აღრიცხული სს „ე-----იას“ საკუთრებად საჯარო რეესტრში, 2007 წლის 29 ივნისს, საკადასტრო კოდი: 0-----.

სს „ე-----იამ“ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, პ-----ის ქუჩა №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 37.10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება 2007 წლის 29 ივნისს შეიძინა შპს „ა-----ისაგან“, სხვა ქონებებთან ერთად.

დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, პ-----ის ქუჩა №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მასზე განლაგებული 37,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით, ამ ქონების გამყიდველის, შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 2005 წლამდე რეგისტრირებული არ ყოფილა.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „ა-----იას“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა 2004 წელს შედგენილი ტექპასპორტი, რაც წარმოდგენილია საქმეში, ხოლო მასზე თანდართული, 2006 წლის 19 იანვარს შედგენილი შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მაჩვენებლების შემცველი ბარათი მიაჩნია საკუთრების რეგისტრაციის დოკუმენტად, რაც მოპასუხე მხარის მტკიცებით, ტექბიუროს საარქივო მასალებში დაცული არ არის. ამდენად მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ პ-----ის ქუჩა №----ში მდებარე 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 37.10 კვ.მ. ტ-----ის მოსათავსებელი შენობა-ნაგებობა არ შედის ს-----ის საკუთრებაში, რომელიც საჯარო რეესტრში არასწორად არის აღრიცხული, როგორც ნაწილი თ-----ის ქ.№----ში მდებარე 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა, საკადასტრო კოდით: 0-----, მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ საკუთრება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება. 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 პირველი 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) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში.

სასამართლომ სს „ე-----იას“ საკუთრების ობიექტთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ მან 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----ისაგან“ საკუთრების უფლება შეიძინა ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 40.32 კვ.მ. დაუზუსტებელი მონაცემების მქონე მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ 37.10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე. დადგენილია, რომ ამ უფლების ობიექტის, 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (დაუზუსტებელი მონაცემებით) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის დროს არ წარდგენია და ტექნიკური დოკუმენტაციის სახით საჯარო რეესტრში მხოლოდ 2004 წლის 2-----ს 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 აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არ არსებობდა.

სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი განმარტებულია, როგორც უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. შესაბამისად, რადგანაც სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის არარსებობის პირობებში, ეს გარემოება წარმოადგენს დამაბრკოლებელ ფაქტორს, ქ.ბათუმში, პ-----ის ქ.№----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 37.10 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-----იას“ 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის 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 სისტემაში და UTM პროექციაში; ხოლო 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

ზემოთ მითითებული სამართლებრივი ნორმებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სათანადო შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლო დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრში არ ყოფილა წარდგენილი ზუსტი საკადასტრო საზღვრები სს „ე-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი: 0----- და შესაბამისად, მისი ადგილმდებარეობა იყო დაუზუსტებელი. გარდა ამისა, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებას არ ახდენდა და ვერც 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 წარდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება, არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი: 0----- არაა რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც შეუძლებელს ხდიდა ს-----ის მიერ რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის მიზნით, დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთის საზღვრების ზედდების გამოვლენას, რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 დეკემბრის №8-----08 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 სამსახურს ს-----ის მიერ წარედგინა 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულება, ტექნიკური პასპორტი (თარიღი 2-----1988წ.), საინვენტარიზაციო გეგმა (თარიღი 2-----2010წ.), შპს „ტ-----ის“ მიერ 26.04.2010წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელ. ვერსია, ს-----ის განცხადება, ნაკლები ფართის რეგისტრაციის შესახებ, ცნობა-დახასიათება (თარიღი 1-----2010წ.) და სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2010 წლის 22 ნოემბერს სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით წარედგინა, ხოლო 2010 წლის 30 ნოემბერს ს-----ემ ასევე დამატებით წარადგინა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია.

შესაბამისად, სრულყოფილად იდენტიფიცირებადი იყო ს-----ის საკუთრების ობიექტი, ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, თ-----ის (მ-----ის) ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567.90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 60.14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) 1988 წლის 24 აგვისტოს ნასყიდობის (ყიდვა-გაყიდვის) ხელშეკრულების (ნოტარიუსი მ. მ-----ე, რეგ. №2---) საფუძველზე ჯერ კიდევ 2001 წლის 06 ნოემბერს აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება. ამდენად, ქ. ბათუმში, თ-----ის ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ს-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გაცილებით ადრე, ვიდრე სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება. სადავო აქტით, ს-----ის უფლება ისე იქნა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, რომ საკუთრების უფლების ობიექტების მიმართ არსებული საიდენტიფიკაციო მონაცემები სრულყოფილად იქნა ასახული, შესაბამისი საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე, რაც იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას.

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.

ამდენად, სასამართლომ საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე მიიჩნია, რომ ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, თ-----ის (ყოფილი მ-----ის) ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567.90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად და სრულად შეესაბამება რეალურ მოცემულობებს. ამასთან დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №---ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სს „ე-----იას“ 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-----იას“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს, სარეგისტრაციო სამსახურში იგივე ტექპასპორტი იქნა წარდგენილი, რითაც მანამდე მიწის ნაკვეთზე შპს „ა-----იას“ 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.

სადავო ტ-----ის შენობა ს-----ის მიწის ნაკვეთზეა განლაგებული, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ მასზედ საკუთრება აღერიცხა მოსარჩელეს ან მის წინამორბედს, რადგანაც ტ-----ის შენობის ქვეშ განთავსებული მიწის ნაკვეთი, მის განუყოფელ ნაწილთან, შენობასთან ერთად ყოველთვის იყო და არის ს-----ის საკუთრება. სადავო მიწის ნაკვეთი ყოველთვის წარმოადგენდა თ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს და იგი არ ყოფილა პ-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

საქალაქო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს დაცული იყო როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ ამ ნორმის, ისე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული წესები, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება დაფუძნებულია უფლების დამდგენ/სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე, არ ეწინააღმდეგება კანონს და მისი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამდენად ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს დაცული იყო როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ ამ ნორმის, ისე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული წესები, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება დაფუძნებულია უფლების დამდგენ/სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე, არ ეწინააღმდეგება კანონს და მისი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. 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. ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ამ მხრივ კანონშესაბამისია. ს-----ის საკუთრების უფლების პირველადი 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

როგორც დადგენილია, 2016 წლის 03 თებერვალს სს „ე-----იამ“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. ბათუმში, თ-----ის (ყოფილი მ-----ის) ქ. №---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად, სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 2-----07 წელს გაცემული ამონაწერი და უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის ფურცლის და ელექტრონული კერსიები.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (09.02.2016) გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე მითითებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 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, ს-----ის საკუთრების საზღვრებში (საკადასტრო კოდი: 0-----). განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონშესაბამისი იყო, რამდენადაც ერთმნიშვნელოვნად დასტურდებოდა, რომ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების სადავო აქტში აღნიშნული საფუძველი, რაც გამოიხატებოდა სს „ე-----იას“ მიერ ცვლილების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების, მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდებაში. გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მიერ 2016 წლის 04 თებერვალს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის თანახმად, №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ერთმნიშვნელოვნად დგინდება საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა (საკადასტრო მონაცემების ზედდება) უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: 0----- (მესაკუთრე ს-----ე) საკადასტრო მონაცემებთან, რაც უფლების რეგისტრაციის ხელისშემშლელ გარემოებას წარმოადგენდა.

სასამართლოს აღნიშვნით, ზემოთ მოხსენიებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივად სწორად შეაფასა აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 1-----ის №5---- გადაწყვეტილებით, რომლითაც სს „ე-----იას“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით იყო მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს ზიანი არ მიდგომია.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „ე-----იამ“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სს „ე-----იამ“ 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----იისაგან“ შეიძინა და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40.32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებული 37.10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. ამდენად, აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით ილახება მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და იქმნება მდგომარეობა, როდესაც სს „ე-----იამ“ 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 გადაწყვეტი, სს „ე-----იას“ სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი, სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია.

სასამართლო საერთოდ ეჭვქვეშ აყენებს დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ 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 მიწის ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, სხაკ-ის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის, სს „ე-----იასთვის“ ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. ბუნებრივია, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. აღსანიშნავია, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, 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, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული 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, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ს-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ტექნიურის 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 თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მითითება, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერვე სს „ე-----ის“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება არ იყო რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა 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 ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. საქალაქო სასამართლომ საერთოდ გვერდი აუარა ამ გარემოებას და არ იმსჯელა კანონმდებლობის შესაბამისად.

აპელანტის განმარტებით, №ბს-367-363 (კ-12) საქმეზე საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7 და 31.4 მუხლები ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმარტებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმანხორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული

სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

აპელანტის განმარტებით, მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის (ასევე რეგისტრაციის დროს მოქმედი) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის 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 ს. ბაქრაძის სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით სს „ე-----იას“ ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს სს „ე-----იას“ სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

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. ზემოთ აღნიშნულ №ბს-367-363 (კ-12) საქმეზე საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას. სს „ე-----იას“ 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.). საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლო ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, რამდენადაც ადგენს, რომ სს „ე-----იამ“ ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთი, 40.32 კვმ. მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებული 37.10 კვმ. შენობა-ნაგებობა, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----იიდან“ და საჯარო რეესტრში მოხდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც სს „ე-----იამ“ 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 გადაწყვეტი, სს „ე-----იამ“-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.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 07 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 მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა

ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

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

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის სრულად დასაბუთებული და იგი იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ უარჰყო სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნები და დაუჭირა მხარი მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით.

“მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 20/03/2006წ) პირველი მუხლის შესაბამისად, „მიწის რეგისტრაცია“ ნიშნავდა მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას. 2.1 და 2.2 მუხლებით, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოადგენდა საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. მიწის რეგისტრაციის მიზანი იყო მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, თ-----ის (მ-----ის) ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-- ----) 1988 წლის 24 აგვისტოს ხელშეკრულების (ნოტარიუსი მ.მ-----ე, რეგ. №2---) საფუძველზე აღირიცხა ს-----ის საკუთრების უფლება (განაცხ. №1---, თარიღი 0---- 2001 წ.), რაც იმას ნიშნავდა, რომ რეესტრში შეტანილ უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთსა და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონებაზე) ს-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობა დადასტურდა სახელმწიფოს მიერ.

15.11.2010 წ. განაცხადით ს-----ემ რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება

მოითხოვა (ტ-2, ს.ფ. 165-170), რის შედეგადაც 02.12.2010წ. ს-----ის საკუთრება დარეგისტრირდა 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე ს/კ-ით 0-----, რომელთანაც საკადასტრო ზედდება დაუდგინდა სს „ე-----ის“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტს (იხ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 09.02.2016წ. N8-----03 გადაწყვეტილება ტ-2, ს.ფ. 22).

ქ. ბათუმში, პ-----ის ქ. №----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 37,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) აღირიცხა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება (განაცხ. №7---, თარიღი 2-----2005წ.). აღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოების მასალები დაცულია საქმეში (ტომი 2; ს.ფ. 261-308). მასალებით ირკვევა, რომ 22.12.2005 წელს შპს „ა-----ის“ გენერალურმა დირექტორმა გ-----მა მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს _ ქ.ბათუმში, პ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რასაც დაურთო სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი, პარტნიორის ბრძანება საწარმოს დაფუძნების შესახებ, აუდიტის დასკვნა დანართებით, მიწის აზომვითი ნახაზი, მოსაკრებლის გადახდის ქვითარი (ტ-2, ს.ფ. 261).

სარეგისტრაციო მასალებში დაცული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 14.02.2000 წ. N1-5/25 ბრძანებით ქ-----ს მუნიციპალური ე-----ების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ა-----ია“ 100%-იანი სახელმწიფოს წილით (ტ-2, ს.ფ. 263).

სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 27.10.2005წ. N1-3/627 ბრძანებით შპს „ა-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა საზოგადოების კუთვნილებაში არსებული შენობა-ნაგებობებსა და ე-----ზე დამაგრებული მიწის ფართი, რომლის ღირებულება აუდიტორული ფირმა შპს „ტ-----ის“ 2005 წლის 25 ოქტომბრის N69 დასკვნის საფუძველზე შეადგენს 1 666 978 ლარს.

შპს „ტ-----ის“ 2005 წლის 25 ოქტომბრის N69 დასკვნის დანართი შეიცავს ქონების ჩამონათვალს, რომლის რეგისტრაციასაც შპს „ა-----ის“ გენერალური დირექტორი ითხოვდა, მათ შორისაა - **ს.პ. N65 მდებარე ბათუმში, პ-----ის ქ. N--- მიწის ფართობი 40,32 კვ.მ.** (ტ-2, ს.ფ. 274). დანართი დოკუმენტის დასახელებაა - „შპს „ა-----ის“ ბათუმის ფილიალის ს-----ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალი, მათი ღირებულების ჩვენებით“.

სარეგისტრაციო მასალებში წარმოდგენილია 2004 წლის 23 ოქტომბრით დათარიღებული ტექნიკური პასპორტი ბათუმში, პ-----ის 150-ში მდებარე ს-----ის ს.პ. N65, რომლის ფართობი შეადგენს 37,10 კვ.მ-ს მიწის ფართობი 40,32 კვ.მ -ს (ტ-2, ს.ფ. 292-295).

2-----2005წ. შპს „ა-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ.ბათუმში, პ-----ის ქუჩა N---- ში მდებარე მიწის ნაკვეთი 40,32 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 37,10 კვ.მ. (ტ-2, ს.ფ. 259).

2-----2007წ. სს „ე-----ის“ გენერალურმა დირექტორმა ი-----იმ მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ.ბათუმში, პ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2-----2007წ -დან უძრავი ნივთი მდებარე ქ.ბათუმი, პ-----ის ქუჩა N--- ს.კ-ით 0-----, მიწის ნაკვეთი - 40,32 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა - 37,10 კვ.მ. რეგისტრირებულია სს „ე-----ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველია

2-----2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ-2, ს.ფ. 24; ს.ფ. 310-323).

მოსარჩელე სს „ე-----იას“ მიუთითებს, რომ 2-----2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მათ მოიპოვეს საკუთრების უფლება ქ.ბათუმში, პ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 37,10 კვ.მ სენობა-ნაგებობაზე, რომელიც გამყიდველის, შპს „ა-----ის“ საკუთრებად იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ-ით 0-----.

უდავოა, რომ ს-----ი განთავსებულია ს-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულს ადასტურებს სს „ე-----იას“ სარეგისტრაციო განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 09.02.2016წ. N8-----03 გადაწყვეტილება და ასევე თვით ს-----ის მიერ სასამართლოში წარდგენილი დოკუმენტაცია (ტ-2, ს.ფ. 22; ტ-3, ს.ფ. 45-61). ასევე უდავოა, რომ ტ-----ი, რომელიც განთავსებულია ს-----ის კუთვნილ მიწაზე არ არის მიწასთან მყარად დაკავშირებული ნივთი, მისი გამცალკეება მიწის ნაკვეთიდან შესაძლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლით, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. 150-ე მუხლით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკეებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უდავოა, რომ 40,32 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია ორი სუბიექტის (ს-----ისა და სს „ე-----იას“) საკუთრებად და აქედან ერთ-ერთი (სს „ე-----იას“) სადავოდ ხდის მეორის (ს-----ის) რეგისტრაციის კანონიერებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მოდავე მხარე ვალდებულია ამტკიცოს, რომ მისი (სს „ე-----იას“) რეგისტრაცია მესამე პირის, ს-----ისაგან განსხვავებით, ემყარება უპირატეს სამართლებრივ საფუძველს. სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია ამ შემთხვევაში მოქმედებს ორივე რეგისტრაციის მიმართ და აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს, რომელ მათგანს გააჩნია საკუთრების უპირატესი საფუძველი.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო ბარათში აღნიშნული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების არც ერთი ნაწილი არ შეიძლება გადავიდეს სხვის საკუთრებაში, თუ მესაკუთრემ წინასწარ არ დაუო ეს ქონება ამ კანონის თანახმად, თუ არ არის გახსნილი ახალი სააღრიცხვო ბარათი ამ ქონების თითოეული ნაწილისათვის და არ არსებობს საკუთრების გადასვლის დამადასტურებელი საბუთი. იმ პირობებში, როდესაც ქ. ბათუმში, თ-----ის (მ-----ის) ქ. N-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 567,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე 60,14 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), როგორც უძრავ

ქონებაზე, რეგისტრირებული იყო ს-----ის უფლება და არ დასტურდებოდა ამ უფლების რეგისტრაციის უკანონობა, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა შპს „ა-----ის“ (სს „ე-----იას“ წინამორბედი მესაკუთრის) სახელზე რეგისტრაციის იმგვარად განხორციელების შესაძლებლობა, რის შედეგადაც ამ უკანასკნელის რეგისტრაცია მოიცავდა სხვის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს.

დავის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია გაირკვეს შპს „ა-----ის“ მიწის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი. შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შესწავლისა და გაანალიზების საფუძველზე სასამართლო დაასკვნის, რომ 2005 წლის მდგომარეობით, როცა საწარმოთა მართვის სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება შპს „ა-----ის“ საწესდებო კაპიტალში საზოგადოების კუთვნილებაში არსებული შენობა-ნაგებობებსა და ე-----ზე დამაგრებული მიწის ფართობების შეტანის შესახებ (აღნიშნული გადაწყვეტილება შესაბამის აუდიტორულ დასკვნასთან ერთად მითითებულია შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად), პ-----ის ქუჩა N----ში განთავსებულ კომპანიის კუთვნილ ე-----ზე - ტ-----ზე რაიმე მიწის ნაკვეთი დამაგრებული ვერ იქნებოდა, რამდენადაც აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 567,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით 0-----2001წ-დან 24.08.1988წ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ს-----ის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული (ტ-1, ს.ფ. 79-80), რაც გამორიცხავდა იმავე მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ამასთან დაუზუსტებელი რეგისტრაციის პირობებში მხარეთა მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტებით შეუძლებელი იყო მიწის გადაფარვის დადგენა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნებს, რომ ს-----ის წინამორბედი მესაკუთრის, სვეტლანა კაკაბაძის უფლებები შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონის მოთხოვნათა დაცვით აღრიცხული იყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში (იხ. ტ-1, ს.ფ. 70- 119), რამაც კანონიერი საფუძველი შეუქმნა 24.08.1988 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ს-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობას და ამ უფლების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციის საფუძველი - ნასყიდობის ხელშეკრულება, დღემდე ძალაშია და არ არის შედავებული, არც ის დასტურდება, რომ აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ მოიცავდა სადავო 40,32 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ემყარება უპირატეს სამართლებრივ საფუძველს და ამ რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველი არ არსებობს, რაც ადასტურებს საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სს „ე-----იას“ სარეგისტრაციო განაცხადზე მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერებას.

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 07 ივლისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ სს „ე-----იას“, მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, - არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სს „ე-----იას“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 07 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).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე