



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11 მარტი, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტები:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი
(მოპასუხე)

წარმომადგენელი – ნ-----

2. ე----- (მე-3 პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ს-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017
წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. **აპელანტების მოთხოვნა** – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,
ახალი გადაწყვეტილებით ს-----ს სარჩელის უარყოფა

2. **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

2.1. 2014 წლის 17 ოქტომბერს ს----- წარმომადგენლის რ-----ის
მეშვეობით სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ე-----
—ს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო
სამსახურის მიმართ და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის

12 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების 15.43 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრში დაცულ ე-----ს საკუთრების უფლების ჩანაწერში ცვლილების განხორციელება;

მოსარჩელის აღნიშვნით, ქ. ბათუმში, ო----- ქ. N76-ში ს----- საკუთრებაში გააჩნია 472 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობა ფართით - 124.2 კვ.მ. 2014 წლის 11 სექტემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 17 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განემარტა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის - ქ. ბათუმი, ო----- ქ. N78-ში მდებარე ე-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

მოსარჩელე მხარის მოსაზრებით, ე-----ს საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი აშკარად შემოჭრილია მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, რითაც დარღვეული იქნა სამეზობლო საზღვარი. შესაბამისად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც ე-----ს განცხადების საფუძველზე, უძრავ ნივთში რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია, გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდება წარმოადგენდა 15.43 კვ.მეტრს.

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და **მესამე პირის -** ე-----ს წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ს-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ 12.19 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში, რაც განსაზღვრული იყო სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2017 წლის 16 მაისის №----- დასკვნის №4 დანართის მიხედვით.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, 2005 წლის 31 აგვისტოს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ქ.ბათუმში, ო----- ქ. N76-ში მდებარე 748 კვ.მ. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები სასარგებლო ფართით - 124.2 კვ.მ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს-----ს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N-----);

2.1.2. 2011 წლის 14 აპრილს გ----- შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ე----- შეიძინა უძრავი ქონება - 478 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა საერთო ფართით - 267.77 კვ.მ. მდებარე ქ. ბათუმი, ო----- ქ. N78. შესაბამისად, აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ე-----ს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----);

2.1.3. 2014 წლის 06 აგვისტოს, ე-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია და უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. ბათუმი, ო----- ქ. N78) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა;

2.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით, ე-----ს განცხადებით მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აღნიშნული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმი, ო----- ქ. N78, მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართით - 479 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობები საერთო ფართით - 302.64 კვ.მ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ე-----ს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 0-----);

2.1.5. 2014 წლის 11 სექტემბერს, ს----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ცვლილებების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამონაწერი, დისკი, საინვენტარიზაციო დოკუმენტი და ქ. ბათუმში, ო----- ქუჩის N76-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა;

2.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 17 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და ს----- განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული 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 N0-----), შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი

ნახაზი და ელექტრონული ვერსია;

2.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია;

2.1.8. საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2005 წლის 31 აგვისტოს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ქ.ბათუმში, ო----- ქ.N76-ში მდებარე 748 კვ.მ. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი და შენონა-ნაგებობები სასარგებლო ფართით 124.2 კვ.მ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ს-----
-----ს სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N-----);

2.1.9. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 26 თებერვლის განჩინების საფუძველზე ჩატარებული საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზით დადგინდა (2017 წლის 16 მაისის დასკვნა), რომ ე-----ს მიერ 2014 წლის 12 აგვისტოს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციის მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 0-----) საკადასტრო გეგმისა და დაზუსტებამდე არსებული ამავე მიწის ნაკვეთის მონაცემების ურთიერთშედარების საფუძველზე, დაზუსტებულ და დაზუსტებამდე არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის შეინიშნებოდა ცვლილებები ზომებში, ფართობებში, კონფიგურაციებში და ადგილმდებარეობაში. დაზუსტების შედეგად ე-----ს მიწის ნაკვეთს უკანა ნაწილში მოაკლდა ფართი 11.26 კვ.მ-ის ოდენობით, აღნიშნულის ხარჯზე კი 12.19 კვ.მ-ის მქონე ფართი მოემატა ს-----ს მიწის ნაკვეთის მხარეს (დანართი N4). აღნიშნული ასევე დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ექსპერტმა გ----- (იხ. 2017 წლის 28 სექტემბრის სხდომის ოქმი).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების,

გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

2.2.2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „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 განსაზღვრულ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2.2.3. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო იყო ე-----
-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების არა ფორმალური კანონიერება - მისი გამომცემი ორგანოს უფლებამოსილების მხრივ, არამედ

არსებითი, მატერიალური თვალსაზრისით კანონშესაბამისობა იმ ნიშნით, რომ ე-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მიღებული ამ აქტის შედეგად ხომ არ შეილახა, ან დაირღვა მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია და შეესწავლა მონაცემები, რაც 2014 წლის 06 აგვისტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ე-----ს მიერ წარდგენილი განცხადებით უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმი, ო----- ქ. N78, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციას უკავშირდებოდა.

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული სადავო რეგისტრაციით, ე-----ს საკუთრებაში აღირიცხა ის უძრავი ნივთი, რომელზედაც საჯარო რეესტრის მონაცემებით ვრცელდებოდა ს-----ს საკუთრების უფლება, კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ე-----ს დაზუსტებული რეგისტრაციის შედეგად, ე-----ს მიწის ნაკვეთს უკანა ნაწილში მოაკლდა ფართი 11.26 კვ.მ-ის ოდენობით, აღნიშნულის ხარჯზე კი 12.19 კვ.მ-ის მქონე ფართი მოემატა ს-----ს მიწის ნაკვეთის მხარეს (დანართი N4). შესაბამისად სასამართლომ დაასკვნა, რომ ს-----ს საკუთრებაში არსებული

ფართი - 12.19 კვ.მ. აღირიცხა ე-----ს საკუთრებად.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ №ბს-30-30(2კ-15) საქმეზე განმარტა შემდეგი: საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში ... 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, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა”

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადაო უძრავ ნივთთან მიმართებაში განხორციელებული მოქმედებით - ე-----ს სახელზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციით, დაირღვა საკუთრების უფლების დაცვის საგარანტიო ნორმები, რითაც შეილახა მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი.

2.2.5. საქალაქო სასამართლომ განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტი, რომელიც იძლევა საკადასტრო მონაცემების ზედდების დეფინიციას, რომლის მიხედვითაც ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

მოცემულ შემთხვევაში, როდესაც ე-----მა სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის

ცნობილი იყო მთელი რიგი გარემოებების თაობაზე, რომლებიც გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ადმინისტრაციული წარმოების დროს. კერძოდ, საჯარო რეესტრისათვის ცნობილი იყო, რომ 2005 წლის 05 სექტემბრიდან საჯარო რეესტრში აღრიცხული იქნა ს-----ს საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, ო----- ქ. N76-ში მდებარე 748 კვ.მ. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთსა და შენონა-ნაგებობებზე სასარგებლო ფართით - 124.2 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 0-----, ხოლო რეგისტრაცია განხორციელდა სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი, შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც იძლეოდა ამ მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

სასამართლოს მსჯელობით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქმის გარემოებათა არასრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად განხორციელებული რეგისტრაცია გახდა საფუძველი იმისა, რომ აღნიშნული ზედდება (გადაფარვა) გამოვლენილ იქნა ს-----ს მიერ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების შესახებ 2014 წლის 11 სექტემბერს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის განცხადებით მიმართვის შემდეგ, რის გამოც საჯარო რეესტრმა 2014 წლის 17 სექტემბერს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე მიიღო N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, იმ საფუძველით, რომ ს-----ს უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა ე-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (ს/კ. 0-----). ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 20 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ანუ კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ს----- ამის შედეგად ვეღარ შესძლო თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით.

2.2.6. სასამართლოს მითითებით, უძრავი ნივთების ნამდვილი მდგომარეობა და მათ შესახებ რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო იგივეობის (გადაფარვა, ზედდება) გამოვლენის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი.

სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთზე შეიძლება არსებობდეს რეგისტრირებული საკუთრება, როგორც დაზუსტებული, ასევე, დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებული მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ის გარემოება, რომ ს----- თავდაპირველად დაუზუსტებელი მონაცემებით ჰქონდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო

სამსახურს არ აძლევდა შესაძლებლობას, ნაკლები იურიდიული ძალის მქონედ მიეჩნია ს-----ს რეგისტრაცია და იმავე მიწის ნაკვეთზე, ან მის ნაწილზე დაერეგისტრირებინა ე-----ს საკუთრება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახური აღჭურვილია სათანადო პროგრამებით, ხელი მიუწვდება ტექნიურის საარქივო მასალებზე, გააჩნია შესაბამისი მატერიალური მექანიზმი, საინჟინრო-ტექნიკური ინსტრუმენტები, რომელთა კვალიფიციური გამოყენებით უნდა გამოირიცხოს ასეთი ხასიათის დარღვევები, როდესაც ორ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შორის ერთ-ერთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად გადაიფარება მეორის რეგისტრირებული საკუთრება, ან მისი ნაწილი, თუნდაც ის დაუზუსტებელი მონაცემებით იყოს რეგისტრირებული.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ მიაქცია ყურადღება იმას, რომ მიწის ნაკვეთზე ე-----ს საკუთრების უფლების დარეგისტრირებით, ეს მიწის ნაკვეთი ზედდებაში მოექცა ს-----ს მიწის ნაკვეთის ნაწილთან, რითაც შეილახა მოსარჩელის კონსტიტუციით დეკლარირებული საკუთრების უფლება.

შესაბამისად სასამართლომ დასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა ს-----ს მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც ეს აქტი სათანადო გამოკვლევის გარეშე იყო მიღებული და სახეზე იყო ამ აქტის შედეგად მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი, რის გამოც არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილების (ნაწილობრივ) ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ამასთან, აღნიშნული გადაწყვეტილება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი 12,19 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, რომლითაც ე-----ს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ს-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რაც განსაზღვრული იყო სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის 2017 წლის 16 მაისის №----- დასკვნის №4 დანართის მიხედვით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის, ისე ე-----ს წარმომადგენლებმა, რომლებმაც მოითხოვეს პირველი ინსტანციის

სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა, შემდეგი დასაბუთებით:

3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა ყურადღება არ მიაქცია იმას, რომ მიწის ნაკვეთზე ე-----ს საკუთრების უფლების დარეგისტრირებით, ეს მიწის ნაკვეთი ზედდებაში მოექცა ს-----ს მიწის ნაკვეთის ნაწილთან, რითაც შეილახა მოსარჩელის კონსტიტუციით დეკლარირებული საკუთრების უფლება - აპელანტი აჭარის რეგიონული ოფისი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება დაფუძნებულია სარეგისტრაციო წარმოების დროს სრულყოფილად შესწავლილ და გამოკვლეულ გარემოებებზე და მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებსა და სამართლებრივ ნორმებზე:

- უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ო----- ქ. №78-ში მდებარე 475კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 146.38 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (ს-----) რეგისტრირებული იყო გ-----ის საკუთრების უფლება (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 10.08.2001წ. ნომერი 810).

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №----- (21.06.2010) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- იპოთეკის წარმოშობასთან ერთად განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და გ-----ის საკუთრების უფლება, ქ. ბათუმში, ო----- მდებარე 478კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა დაზუსტებული მონაცემებით (ახალი საკადასტრო კოდი - 0-----).

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №----- (03.02.2011) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, №----- განაცხადზე თანდართული შპს „----- მიერ 24.05.2010წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და შპს „----- მიერ შესრულებული შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, გ-----ის საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ო----- ქ. №78-ში მდებარე არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების 478კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ 267.77კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე (შენობა-ნაგებობები №1, №2).

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №----- (14.04.2011) გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- ნასყიდობის ხელშეკრულების (თარიღი 14.04.2011წ. ნოტარიუსი ნ-----, რეგ. ნომერი 110384911) საფუძველზე აღირიცხა ე-----ს საკუთრების უფლება.

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 06 აგვისტოს წარმოდგენილი იქნა ე-----ს №----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც შპს „----- მიერ 05.08.2014წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მოთხოვნილი

იქნა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი ბათუმი, ო----- ქ. №78 (ს/კ. 0-----).

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2014 წლის 12 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით (გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი), ქ. ბათუმში, ო----- ქ. №78-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 479 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 302.64 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე აღირიცხა ე-----ს საკუთრების უფლება (ს/კ. 0-----);

3.1.2. აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებები, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციისა და მასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების წესი და პირობები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-8 მუხლის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. 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 საფუძველად დაედოს რეგისტრაციას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები განსაზღვრულია 21-ე და 23-ე მუხლებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის (სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედი რედაქციის) 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 სისტემასა და UTM პროექციაში; ხოლო 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს;

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი 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, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ო----- ქ. №76-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 748კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (დაუზუსტებელი მონაცემებით) და მასზე განლაგებულ 124.20კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებულია ს-----ს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----). ამდენად, უძრავი ნივთი ს/კ. 0----- (მესაკუთრე ს-----) წარმოადგენს დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთს, რომელსაც არ გააჩნია კანონითა და ინსტრუქციით გათვალისწინებული საკადასტრო მონაცემები.

ზემოთ მითითებული სამართლებრივი ნორმებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სათანადო შეფასების შედეგად დგინდება, რომ საჯარო რეესტრში არ ყოფილა წარმოდგენილი ზუსტი საკადასტრო საზღვრები (ს/კ. 0-----), შესაბამისად, მისი ადგილმდებარეობა დაუზუსტებელია. გარდა ამისა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებას არ ახდენდა და ვერც მოახდენს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, რამდენდაც 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;

3.1.4. აპელანტის მითითებით, ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 0----- (მესაკუთრე ს-----) არაა რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც არ იძლევა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას. ამდენად სადავო რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და უარის თქმის საფუძვლები.

სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის 12.03.2018წ. №----- წერილის თანახმად, №----- განაცხადზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან საკადასტრო კოდით 0----- ფიქსირდება ზედდება 15კვ.მ. ფართის ოდენობით, ხოლო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი 12.19კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში. ამდენად არ დგინდება/დაუსაბუთებელია რა იურიდიული ინტერესი გააჩნია მოსარჩელე მხარეს სადავო აქტის ამ ნაწილში ბათილად ცნობის და სასამართლოს მიერ ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებით რა სამართლებრივი შედეგი დგება. შესაბამისად, სახეზე არაა სადავო აქტის ბათილად ცნობის კანონიერი ინტერესი;

3.1.5. აპელანტის განმარტებით, სარჩელის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი ინტერესის, არამედ იურიდიული ინტერესის არსებობა, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებამ ზემოქმედება უნდა მოახდინოს პირის უფლება-მოვალეობებზე. აქედან გამომდინარე, არსებითი ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, იკვეთება თუ არა გასაჩივრებული აქტის მიმართ მოსარჩელე მხარის კონკრეტული ინტერესი.

3.2. ე-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.2.1. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არასწორად მიიჩნია დადგენილად 3.2.1. პუნქტში მითითებული გარემოება. კერძოდ, ამ საქმეზე არსებული, საქმეში ჩაკერებული არცერთი საექსპერტო დასკვნით არ დადგენილა, რომ ე-----მა საკუთრებაში დაირეგისტრირა ს-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება. სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ მითითებულ სადავო ფაქტობრივ გარემოებაში ბათუმის სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული პოზიცია არ

ეფუძნება საქმეში არსებულ უტყუარ მტკიცებულებებს და პირიქით სრულ წინააღმდეგობაში მოდის მათთან. როდესაც სასამართლო ადგენს, რომ ე-----
-----მა სადავო ადმინისტრაციული აქტით დაირეგისტრირა ს-----ს
კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, საინტერესოა, რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით
აცხადებს ამას, რომელი მტკიცებულებით დგინდება, ს-----ს საკუთრება,
სადავო ადმინისტრაციული აქტით ე-----ს სახელზე რეგისტრირებულ
12.19 კვ.მ-ზე?...

3.2.2. აპელანტის მითითებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ გარემოებას, რომ თითქოსდა სადავო აქტით შეილახა ს-----ს საკუთრების უფლება 12.19 კვ.მ-ის ნაწილში, საინტერესოა, რის საფუძველზე ადგენს სასამართლო, რომ 12.19 კვ.მ-ზე ს-----
----ს საკუთრების უფლება ვრცელდება, მაშინ, როდესაც საქმეში ამის დამადასტურებელი არცერთი მტკიცებულება არ მოიძიება, გარდა ამისა ხსენებულ საქმეში დავის საგანი გახლავთ ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა, რომლის კანონიერების ფორმალურ ნაწილს თვითონ ბათუმის საქალაქო სასამართლო ეჭვქვეშ არ აყენებს და პირიქით ადასტურებს ამ ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური ნაწილის კანონიერებას (იხ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.4. პუნქტი).

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და ე-----
----- სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; კერძოდ უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ს-----
--ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 აგვისტოს №-----
- გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ს განცხადების საფუძველზე #0-----
---- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 16 მაისის №-----
ექსპერტის დასკვნით დადგენილ 12.19 კვადრატული მეტრის ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა #0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ე-----ს 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- განცხადებასთან მიმართებაში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი,

ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთაც არსებითად არც აპელანტები ხდიან სადავოდ. პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლომ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მტკიცების ტვირთი მხარეებზე გაანაწილა სწორად, ასევე სწორად დადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არასწორი შეფასება მისცა მათ, რადგან საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ იძლეოდა მოცემული დავის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას.

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

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

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

და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნორმის დანაწესით კანონმდებელმა კიდევ ერთხელ ხაზი გაუსვა საჯარო რეესტრის უმთავრეს დანიშნულებას - სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად აღიარებული და ხელშეუვალია. ამდენად შეიძლება დავასკვნათ, რომ არც ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომა, არც აზომვითი ნახაზის ხარვეზი საკუთრების უფლებას არ აუქმებს და შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა.

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

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

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლით, სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური. მე-14 მუხლის პირველი პუნქტით, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან

დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის რეგიონულ ოფისს ე-----ს უძრავი ნივთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

ამგვარი ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს გააჩნდა მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებული ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 16 მაისის N----- დასკვნით უდავოდ დადგენილია ე-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელებისას (საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებისას) ის გარემოება, რომ ე-----ს მიწის ნაკვეთს უკანა ნაწილში მოაკლდა ფართი 11.26 კვ.მ-ის ოდენობით, აღნიშნულის ხარჯზე კი 12.19 კვ.მ-ის მქონე ფართი მოემატა ს-----ს მიწის ნაკვეთის მხარეს (დანართი N4), ამასთან ქ. ბათუმში, ო-----ს არსებული მიწის ნაკვეთების გამყოფი ღობის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება ე-----ს როგორც დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს, ასევე დაზუსტებამდე არსებულ ამავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებს (დანართი N5). შესაბამისად პალატა მიიჩნევს, რომ მართალია ე-----ს გააჩნდა უფლება საჯარო რეესტრში წარდგენილი არსებულისაგან შეცვლილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზით დაეზუსტებინა საკადასტრო მონაცემები, თუმცა როდესაც მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მონაცვლეობა ხდება მეზობლის საზღვრის მიმართულებით, რომელიც საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული დაზუსტებული სახით, მნიშვნელოვანი იყო ადმინისტრაციულ ორგანოს ზედმიწევნით გამოეკვლია ს-----ს საკუთრების უფლების დარღვევის ალბათობა, მოეწვია ეს უკანასკნელი ადმინისტრაციულ პროცესში დაინტერესებული მხარის სტატუსით და შეესრულებინა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით გათვალისწინებული სხვა

უფლებამოსილებანი, რაც არ განუხორციელებია.

პალატა ვერ გაიზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის მოსაზრებას ექსპერტიზის მიერ დადგენილი ამ გარემოების მიუხედავად ს-----ს უფლებების შელახვის არარსებობის შესახებ, რადგანაც აღნიშნული მოსაზრება საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება. ამგვარი მოსაზრება მითუმეტეს რელევანტურია იმ პირობებში, როდესაც ს-----ს სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება დაუზუსტებელია და მასაც, ე-----ს მსგავსად გააჩნია მისი დაზუსტების უფლება, შესაბამისად საჯარო რეესტრი, რომელიც უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის წარმოადგენს ერთადერთ უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოს, ვალდებულია უზრუნველყოს ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესების დაცვა და უსაფრთხოება, რადგანაც აღნიშნული ორგანულ კავშირშია კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებასთან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია და შეესწავლა მონაცემები, რაც 2014 წლის 06 აგვისტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ე-----ს მიერ წარდგენილი განცხადებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციას უკავშირდებოდა.

პალატა დამატებით ყურადღებას ამახვილებს ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 16 მაისის N----- დასკვნის დანართ №2-ზე, რომლითაც დგინდება, რომ სამეზობლო გამყოფი კაპიტალური ღობე, რომელიც მხარეთა ახსნა-განმარტებით აშენებული იქნა ს-----ს საზღვარგარეთ ყოფნის პერიოდში მავთულბადის ღობის ნაცვლად, შეჭრილია ორივე მხარეთა საკადასტრო საზღვარში (იხ.ტომი 2, ს.ფ.176).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლის (სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა) პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილდება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს დაადგენს სასამართლო. ამ გარემოებების გათვალისწინებით ცალსახაა, რომ სამეზობლო საზღვრის სახით კაპიტალური ღირებულება თანაბრად უნდა განთავსებულიყო როგორც ს-----ს, ისე ე-----ს -----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე, რაც კიდევ უფრო ამცირებს ამ ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების ერთმანეთთან ზედდების ფართს. აღნიშნულ მონაცემებთან დაკავშირებით კი, მიუხედავად სააპელაციო სასამართლოს დავალებისა, მხარეებს შესაბამისი მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ, რაც შეუძლებელს ხდის დავის არსებითად გადაწყვეტას.

აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ სამოქალაქო კოდექსის გარდა, მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სასაზღვრო მიჯნაზე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის წესს ადგენს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლი, რა უფლებამოსილებით სარგებლობა ხელახალი სარეგისტრაციო წარმოების ჩატარებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კი თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მხარეთა მონაწილეობით უნდა ჩაატაროს ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოება, რის საფუძველზეც გარდა ზემოაღნიშნული მითითებებისა, უნდა დაადგინოს №0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული

მიწის ნაკვეთის საზღვრები, დაადგინოს მისი ადგილმდებარეობა, ასევე უნდა დადგინდეს ხომ არ ფიქსირდება დაზუსტებული რეგისტრაციის შედეგად (საკადასტრო კოდი 0-----) ზედდების არსებობა მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებასთან. აღნიშნული გარემოების დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა და ექსპერტიზის დასკვნისა, გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება, ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ კი უნდა განხორციელდეს მათი სამართლებრივი შეფასება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტებმა ნაწილობრივ შეძლეს წარმოედგინათ დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ზედდების ნაწილში ბათილად იქნება ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა NO----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ე-----ს 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- განცხადებასთან მიმართებაში.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, აპელანტების მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 32.4, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და ე----- სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

- სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ს განცხადების საფუძველზე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია სსიპ ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 16 მაისის №----- ექსპერტის დასკვნით დადგენილ 12.19 კვადრატული მეტრის ნაწილში;

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა N0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ე-----ს 2014 წლის 6 აგვისტოს №----- განცხადებასთან მიმართებაში;

4. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე