



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 ივლისი, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - თ----- ხ-----ი

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მესამე პირი) – შპს „ა-----ი“

მოპასუხეები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

მესამე პირები - აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, შპს „ლ----“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, აქტის გამოცემის დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის, თ----- ხ-----ის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და თ----- ხ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილება.

1.1. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის, შპს „ა-----ის“ მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის უზრუნველყოფისა და ამ უზრუნველყოფით გამოწვეული მოსალოდნელი ზიანის უზრუნველყოფად სადეპოზიტო ანგარიშიდან თ----- ხ-----ისათვის თანხის დაბრუნების ნაწილში.

2. საქმის გარემოებებსა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე

მითითება

2015 წლის 05 იანვარს თ----- ხ-----მა მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე აჭარის რეგიონული ოფისი) წინააღმდეგ სასარჩელო მოთხოვნებით:

1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი:

- შპს „წ-----ის“ სახელზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 2007 წლის 30 მაისის N0----- სარეგისტრაციო ჩანაწერი და გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე, რომლის საკადასტრო კოდია 0-----;
- შპს „ა-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების შესახებ 2007 წლის 17 სექტემბრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი N0----- და 2007 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება N0----- უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 2012 წლის 24 მაისის შპს „ა-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 2013 წლის 24 ოქტომბრის შპს „ა-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 2015 წლის 28 აპრილის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 2016 წლის 31 მაისის N8-----10 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0-----;

2. ბათილად იქნეს ცნობილი:

- 2016 წლის 06 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 2014 წლის 30 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;
- 2014 წლის 01 დეკემბრის N8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 დეკემბრის N2----- გადაწყვეტილება;

3. დავალდებულდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თ----- ხ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციაში გაატაროს დაზუსტებული სახით 145.08 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქუჩა N53ა, რომლის საკადასტრო კოდი 0----- თ----- ხ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნებოდა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2003 წელს ჯ----- კ-----ემ და გ----- კ-----მ პრივატიზაციის შედეგად საკუთრებაში მიიღეს ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა-ში მდებარე ფართი, რაც დადგენილი წესით რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით 0-----. აღნიშნული უძრავი ქონება 2006 წლის 30 ოქტომბერს შეიძინა თ----- ხ-----მა.

უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა საკადასტრო კოდით 0-----, შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი 212,90 კვ.მ. და მის ქვეშ მდებარე 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, სარჩელის აღძვრის მდგომარეობითაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თ----- ხ-----ის საკუთრებად.

ზემოაღნიშნული ფართისა და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტების მიზნით, 2014 წლის 24 ოქტომბერს თ----- ხ-----მა მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც 2014 წლის 30 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ თ----- ხ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება. კერძოდ, თ----- ხ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0-----) საზღვრებში. 2014 წლის 01 დეკემბერს სარეგისტრაციო სამსახურმა N8-----04 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება თ----- ხ-----ის მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 08 დეკემბრის N2----- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

მოსარჩელის აღნიშვნით, აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 14 მაისის N4-- ბრძანების საფუძველზე 2 914 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა N53-ში, არასწორად დარეგისტრირდა შპს „წ-----ის“ საკუთრებად (აღნიშნული დროისათვის ბინები და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თ----- ხ-----ის საკუთრებას). საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული საკადასტრო გეგმით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა ტრესტის კუთვნილი საქვაბეების შენობები და მასზე დაამაგრეს მიწის ნაკვეთი, ტრესტის საქვაბეების მისამართად ტექბიუროში მითითებულია ჯ-----ის ქუჩა N53ა და არა N53.

2007 წლის 22 მაისს მომზადებულ აზომვით ნახაზსა და საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე მითითებულია, რომ ჯ-----ის ქ. N53-ში

მდებარეობს ორი შენობა და შენობები ჩანს ორივე დოკუმენტზე, აზომვებში მითითებული არ არის ტრანსფორმატორის არსებობა. არასწორი რეგისტრაციის შემდეგ, საჯარო რეესტრმა მიწის ნაკვეთს მიანიჭა საკადასტრო კოდი 0----- და 2007 წლის 30 მაისს განახორციელა რეგისტრაცია.

2007 წლის 20 აგვისტოს შპს „წ-----მა“ აუქციონზე გაიტანა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა N53-ში მდებარე 2 962 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობების და მაიდენტიფიცირებელი საკადასტრო კოდის მითითების გარეშე. აუქციონზე გატანილი იქნა არა 2 914 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, არამედ 2 962 კვ.მ. 2007 წლის 20 აგვისტოს აუქციონზე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდის მითითების გარეშე შეიძინა შპს „ა-----მა“. 2007 წლის 17 სექტემბერს შპს „ა-----სა“ და შპს „წ-----ს“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით შპს „ა-----მა“ შეიძინა 2 914 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში. როგორც აუქციონზე ქონების შეძენის დროს, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი, მიწის ნაკვეთის გასხვისება მოხდა კანონმდებლობის დარღვევით. ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარეობდა ხუთსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსი და აღნიშნულ მისამართზე სხვა თავისუფალი მიწის ნაკვეთი არ არსებობდა, გვერდით არსებობდა შპს „წ-----ის“ საქაბეები, ტრანსფორმატორი და თ----- ხ-----ის საცხოვრებელი ბინები, რომელსაც მინიჭებული ჰქონდა მისამართი - ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა.

მიწის ნაკვეთზე იდგა ორი შენობა (ერთ-ერთი შენობა წარმოადგენდა თ----- ხ-----ის ბინებს და მის ქვეშ არსებულ მიწის ნაკვეთს). ნაკვეთი კი გაიყიდა როგორც თავისუფალი (შენობების გარეშე), აღნიშნულის შემდეგ შპს „ა-----ის“ წარმომადგენელმა 2012 წლის 18 მაისს წარადგინა აზომვითი ნახაზი, მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, წარდგენილ ნახაზში ჩანს ერთი პატარა შენობა, რომელიც დღეს დგას აღნიშნულ ადგილზე და წარმოადგენს ელექტრო ტრანსფორმატორს, აღნიშნულით უკანონოდ გადაიფარა თ----- ხ-----ის მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციაც საჯარო რეესტრს არ უნდა მოეხდინა. საჯარო რეესტრმა მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საკადასტრო კოდი 0----- შეცვალა საკადასტრო კოდით 0-----ით და შენობის გარეშე შეძენილ მიწის ნაკვეთში გაჩნდა შენობა.

საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი, არქივში დაცული სხვადასხვა წლების მასალების მონაცემებით დგინდება, რომ შპს „წ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ მიერ უკანონოდ მითითებული ჯ-----ის ქ. N53 და ჯ-----ის ქ. N53ა არის ერთი და იგივე მისამართი.

ტექნიურის მონაცემებით, სააღრიცხვო ბარათი გახსნილია ჯ-----ის ქ. N53ა ზე და სხვადასხვა წლებში მითითებულია ორივე მისამართი. ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარეობს ხუთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და აღნიშნულ მისამართზე თავისუფალი მიწის ნაკვეთი არ არსებობდა.

შპს „ა-----მა“ 2013 წლის 24 ოქტომბერს თავის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დაჰყო ორ ნაწილად - 1 000 და 1 914 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად. 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაასხვისა სხვა ფირმაზე, ხოლო 1914 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაიტოვა თავის სახელზე საკადასტრო კოდით 0-----. განაცხადის რეგისტრაციის N8-----.

შპს „ა-----მა“ მის სახელზე რეგისტრირებული 1 914 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, საკადასტრო კოდით 0-----, ცალკე გამოყო მიწის ნაკვეთი 145 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 0----- და კვლავ დაირეგისტრირა თავის სახელზე. ასევე მის სახელზე რეგისტრირებული დარჩა მიწის ნაკვეთი 1 769 კვ.მ. ოდენობით და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 0----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ თ----- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, სწორედ იმ ადგილას მდებარეობდა, სადაც დღეის მდგომარეობით დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულია შპს „ა-----ის“ საკუთრება. ვინაიდან, თ----- ხ-----ის საკუთრების რეგისტრაცია დაუზუსტებული მონაცემებით წინ უსწრებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებულ რეგისტრაციებს, საჯარო რეესტრის მიერ სხვადასხვა დროს განხორციელებული რეგისტრაციები მიაჩნია უკანონოდ.

მოპასუხე მხარემ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე სააგენტოს აჭარის რეგიონულმა ოფისმა, სარჩელი არ ცნო შემდეგ გარემოებათა გამო:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოში შპს „წ-----ის“ მიერ წარდგენილი 30.05.2007წ. N8--- განაცხადისა და მასზე დართული აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 14.05.2007 წ. N4-- ბრძანების „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 914,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღრიცხა შპს „ბ-----ის“ საკუთრებად (ს.კ 0-----).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 23 სექტემბრის N0-----03 გადაწყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 17.09.2007 წ) საფუძველზე, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- აღირიცხა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2012 წლის 18 მაისს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ წარმომადგენლის N8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53. სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0----- (განაცხ. №8-----), ამასთან, მითითებული იქნა №8----- განაცხადზე, სადაც წარდგენილი იყო შპს „გ----“ მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. ბათუმის

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 24 მაისს მიღებული იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №53-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით და მასზე განლაგებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ 0-----).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 24 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, მითითებული უძრავი ნივთი დაიყო 1001 კვ.მ. (ს/კ 0-----) და 1 914 კვ.მ. (ს/კ 0-----) მიწის ნაკვეთებად.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის 17 აპრილს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ დირექტორის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ივ. ჯ-----ის ქ. №53 (საკადასტრო კოდი 0-----). სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (განაცხ. №B1-----), ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0----- (განაცხ. №8-----), თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ 01.09.2014წ. გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, ქალაქ ბათუმის მერის 01.09.2014წ. №მ---- ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ საცხოვრებელი სახლის პროექტთან ერთად, ასევე გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან განცხადებას არ ერთვოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. განმცხადებელს განემარტა, რომ წარმოსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია.

2015 წლის 24 აპრილს სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარდგენილი იქნა ი/მ „მ---- ჭ-----ის“ მიერ 24.04.2015 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 აპრილის №8-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო იმავე წლის 28 აპრილს მიღებული იქნა №8-----07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და შპს „ა-----ის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №53-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1914,00კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იქნა ორი ცხრასართულიანი მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ს/კ 0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში 2016 წლის 20 მაისს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ დირექტორის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავი ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №53 (ს/კ 0-----). №8----- განაცხადით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური და განმცხადებლის მიერ მითითებული იქნა №8----- და №8----- განაცხადებზე. №8----- განაცხადს თან ერთვის შპს „ა-----ის“ დირექტორის 25.03.2016წ. განცხადება, ი/მ „მ----- ჭ-----ის“ მიერ 22.03.16წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია, ცვლილება საცხოვრებელი სახლის პროექტში (შეთანხმებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურთან, თარიღი 24.03.2016წ. №2--) ქალაქ ბათუმის მერის 24.03.2016წ. არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის შესახებ №მ---- ბრძანება, არქიტექტორის განმარტებით ბარათსა და შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებთან ერთად. აჭარის რეგიონული ოფისის №8-----03 (25.05.2016) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო მოთხოვნის შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 24.03.2016 წლის №მ---- ბრძანება, პროექტი №2-- და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსია იყო ურთიერთშეუსაბამო, კერძოდ, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად ფიქსირდებოდა შენობა №2-ის (ბლოკი „ბ“-ს) აღება, ხოლო საკადასტრო ნახაზის შესაბამისად აღებული იყო შენობა №1 (ბლოკი „ა“). 2016 წლის 25 მაისს დამატებით წარდგენილი იქნა ი/მ „მ----- ჭ-----ის“ განმარტებითი ბარათი.

აჭარის რეგიონული ოფისის №8-----06 (27.05.2016) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ იმ შემთხვევაში თუ განმცხადებელი მოითხოვდა ცვლილების რეგისტრაციას და ბრძანება №მ----ით შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად შენობა №2-ის (ბლოკი „ბ“-ს) აღებას, წარმოსადგენი იყო მოთხოვნის შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, ხოლო თუ მოითხოვდა ცვლილების რეგისტრაციას და წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად შენობა №1 (ბლოკი „ა“-ს) აღებას, _ წარმოსადგენი იყო შესაბამისად კორექტირებული ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება და პროექტი, ასევე ცალკე განცხადებებით გასაუქმებელი იყო შენობა №1-ზე რეგისტრირებული ბინა-ერთეულების რეგისტრაციები.

2016 წლის 30 მაისს დამატებით წარდგენილი იქნა ი/მ „მ----- ჭ-----ის“ მიერ 27.05.16წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია. აჭარის რეგიონული ოფისის №8-----09 (31.05.2016) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და მიღებული იქნა №8-----10 (31.05.2016) რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ გადაწყვეტილება.

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა საკადასტრო გეგმა.

აჭარის რეგიონულ ოფისში 2016 წლის 01 ივნისს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ დირექტორის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №53 (ს/კ 0-----). სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1 769 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებული იყო №01/9 მშენებარე შენობა-ნაგებობა, ასევე გადახდილი იყო სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური. ამასთან, №8----- განაცხადს თან ერთვოდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 25.03.2016წ. №0----- მიმართვა, რომლის მიხედვით, აღნიშნული ტერიტორიის გაყოფა (1 915,00 კვ.მ.-დან 145,00 გამოყოფა) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 24 მარტის №მ----- ბრძანებით არქიტექტურულ პროექტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად და ამავე ცვლილებებით განხორციელებული ტექნიკური მაჩვენებლების გათვალისწინებით (რომლის დაცვის ვალდებულებასაც განსაზღვრავს კანონი) შესაძლებელი იყო და სრულად მოდიოდა შესაბამისობაში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან და რეგულაციებთან.

აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ 2016 წლის 06 ივნისს მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (06.06.2016) გადაწყვეტილება და შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №53-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (ს/კ 0-----) და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 769კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია მშენებარე №1 შენობა-ნაგებობა (ბლოკი „ა“), საერთო ფართობი 3 638,77კვ.მ. (ს/კ 0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 24 ოქტომბერს წარდგენილი იქნა თ----- ხ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №53ა. სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია, საინვესტიციო გეგმა (მის: ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №53ა, თარიღი: 02.04.2012წ.), ასევე გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ 0-----). შესაბამისად, განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 01 დეკემბრის №8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2014 წლის 12 ნოემბერს წარდგენილი იქნა თ----- ხ-----ისა და მისი წარმომადგენლის დავით გერმანოზაშვილის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 23 სექტემბრის №0-----03, 2012 წლის 24 მაისის №8-----03 და 2013 წლის 24 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ადმინისტრაციული წარმოების განახლებისა და 145.08 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ №0-----03 (23.09.2007), №8-----03 (24.05.2012) და №8-----03 (24.10.2013) გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ განიხილავდა, შესაბამისად, 2014 წლის 08 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილებით თ----- ხ-----ს 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში ეთქვა უარი, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ №0-----03 (23.09.2007), №8-----03 (24.05.2012) და №8-----03 (24.10.2013) გადაწყვეტილებების გაუქმების ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

მოპასუხე მხარე მიიჩნევს, რომ ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, საჯარო რეესტრში დაცული და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით შეუძლებელია დადგინდეს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ შპს „ბ-----ის“, შემდგომ შპს „ა-----ის“ სახელზე განხორციელებულმა რეგისტრაციებმა გადაფარა თ----- ხ-----ის საკუთრება, შესაბამისად, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხე მიიჩნევს ასევე, რომ ვინაიდან მოსარჩელე მხარეს სადავო არ გაუხდია უფლების წარმოშობის საფუძველი, ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა საფუძველს მოკლებულია.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 07.05.2015წ განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ადინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე ჩაება აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე _ შპს „ა-----ი“ (ს.ფ. 232-234; გ-1).

მესამე პირმა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სარჩელი არ ცნო. მათი განმარტებით, მინისტრის 2007 წლის 14 მაისის N4-- ბრძანების საფუძველზე შპს „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე საქვამზე დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 962 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აღნიშნული საფუძველით 2 914,8 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა შპს-ს საკუთრებად (ს/კ 0-----).

2007 წლის 17 სექტემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „წ-----მა“ მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა შპს „ა-----ს“. მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წლის 14 მაისის N4-- ბრძანება და 2007 წლის 17 სექტემბერს შპს „წ-----სა“ და შპს „ა-----ს“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც საფუძვლად დაედო შპს „ა-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

მესამე პირის შპს „ა-----ის“ წარმომადგენლის განმარტებით, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მტკიცება, თითქოს შპს „ა-----ის“ მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი, არის ის მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მოსარჩელის კუთვნილი შენობა მდებარეობდა. მოსარჩელის მტკიცებით, ტექნიურის მასალებში დაცულ 2003 წლის 27 აპრილის გეგმაში მითითებული, ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53-სა და 1999 წლის 23 თებერვლის გეგმაში მითითებული ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53 ა-ს ტერიტორია ერთი და იგივეა.

1999 წლის 23 თებერვლის გეგმის მიხედვით, ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. 53ა-ში მითითებულია სამი ლიტერი. 2003 წლის 27 აპრილის გეგმის მიხედვით კი ბათუმი ჯ-----ის ქ. N53-ში - ორი ლიტერია მითითებული, გეგმებზე მითითებული „გ¹“ ლიტერები არ არის იდენტური, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელის პოზიციის გახიარების შემთხვევაში, 2003 წლის 27 აპრილისათვის ბუნებაში არ არსებობდა 1999 წლის 23 თებერვალს შედგენილი, ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა N53ა-ს გეგმაში მითითებული „გ¹“ ლიტერი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო-ეკონომიკური სამსახურის 2015 წლის 18 ივლისის N2----- წერილის თანახმად, ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა-ში სახელმწიფო საბინაო ფონდში ბინების არსებობის შესახებ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში ინფორმაცია არ მოიპოვება. აჭარის ა.რ. მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოდან მიღებული წერილების თანახმად, აჭარის ა.რ. მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ცენტრალურ არქივში დაცულ ბათუმის საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის და ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 1989-1996 და 1996-2003 წლების მასალებში ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა-ში მდებარე ფართებში მოქალაქეების გ----- კ-----ს და ჯ----- კ-----ის შესახლების შესახებ ან/და აღნიშნული ფართების სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ საბინაო ფონდში ჩარიცხვის შესახებ, გადაწყვეტილება არ აღმოჩნდა. საარქივო სამმართველოდან მოწოდებული ინფორმაცია არის იმის მტკიცებულება, რომ ჯ-----ის ქ. N53ა-ში

კომუნალური ან/და საზოგადოებრივი ფონდის ფართი არ არსებობდა, რაც ეჭვქვეშ აყენებს როგორც გ----- კ-----ს, ასევე ჯ----- კ-----ის მიერ განხორციელებული პრივატიზაციის ნამდვილობას, არსებობდა თუ არა მათ მიერ პრივატიზირებული ფართები ბუნებაში. მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ უმსჯელია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 01 დეკემბრის N8-----04 გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით საქმეში, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა - შპს „ლ----“, ვინაიდან დადგენილ იქნა, რომ შპს „ა-----მა“, 2914,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემდეგ, 1001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----), მდებარე ჯ-----ის ქ. N53-ში, მიჰყიდა შპს „ლ----ს“ (ს. 57-59; ტ-3).

შპს „ლ----მ“ სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილ შესაგებელში განმარტა, რომ შპს „ლ----მ“ მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციების სრული დაცვით მოიპოვა საკუთრება სადავო უძრავ ქონებაზე. მან არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა იმ ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ, რაზეც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს სასარჩელო განცხადებაში. შესაბამისად, მესამე პირად ჩაბმული შპს „ლ----“ სარგებლობს კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსით., ხოლო სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი სტანდარტი, იცავს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს მსგავსი ტიპის სამართალურთიერთობებში.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილებით თ----- - ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე სადავო -145.08 კვ.მ ფართის ნაწილში, შპს „ა-----ი“-ს კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, ყველა სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება. ამავე გადაწყვეტილებით, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის ნაწილში, რომლითაც თ----- ხ-----ს დაეკისრა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო, მესამე პირის - შპს „ა-----ისათვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე 10 000 ლარის შეტანა. თ----- ხ-----ს (პ/ნ 6-----) დაუბრუნდეს 2016 წლის 23 მარტს სს ბანკი „რესპუბლიკა“ ბათუმის ფილიალში სალაროს შემოსავლის ორდერი N1----- სსიპ საერთო სასამართლოების

დეპარტამენტის ანგარიშზე მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად შეტანილი 10 000 ლარი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2003 წლის 06 ივნისს შედგენილი საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებების თანახმად ჯ----- კ-----ეს და გ----- კ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ საცხოვრებელი ბინები მდებარე ქ. ბათუმი ჯ-----ის ქ. N53ა. უძრავი ქონების მახასიათებლებია: ლიტ „გ“ ქვის მასალის ორსართულიანი შენობა, სასარგებლო ფართი 212,9 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართი 145,08 კვ.მ.;

თ----- ხ-----მა 2006 წლის 30 ოქტომბერს ჯ----- კ-----ისაგან და გ----- კ-----საგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმში ჯ-----ის ქ. N53ა შენობა-ნაგებობის სასარგებლო ფართი 212,90 კვ.მ. უძრავი ქონების მახასიათებლები: სარეგისტრაციო ზონა ქ. ბათუმი, კ-----, ფართობი 145,08 კვ.მ დაუზუსტებელი. თ----- ხ-----მა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა მის მიერ შეძენილი უძრავი ქონება. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია თ----- ხ-----ის საკუთრებად დაუზუსტებელი მონაცემებით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 24 ოქტომბერს წარდგენილი იქნა თ----- ხ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ 0-----). შესაბამისად, განმცხადებელს განემარტა, რომ წარმოედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 01 დეკემბრის №8-----04 14 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია;

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2014 წლის 12 ნოემბერს წარდგენილი იქნა თ----- ხ-----ის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 23 სექტემბრის №0-----03, 2012 წლის 24 მაისის №8-----03 და 2013 წლის 24 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----

03 (30.10.2014) გადაწყვეტილების გაუქმების, ადმინისტრაციული წარმოების განახლებისა და 145.08 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2014 წლის 08 დეკემბრის №2---- გადაწყვეტილებით თ----- ხ-----ს 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში ეთქვა უარი, ხოლო, რეგისტრაციის შესახებ №0-----03 (23.09.2007), №8----- 03 (24.05.2012) და №8-----03 (24.10.2013) გადაწყვეტილებების გაუქმების ნაწილში საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი;

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 14 მაისის N4-- ბრძანების საფუძველზე შპს „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა ქ. ბათუმში ჯ-----ის ქუჩა N53-ში მდებარე საქვაბეზე დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2914 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 30 მაისს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა შპს „წ-----ის“ საკუთრებად (ს.კ 0-----);

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 23 სექტემბრის N0-----03 გადაწყვეტილებით ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი: 17.09.2007 წ) საფუძველზე, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- აღირიცხა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2012 წლის 18 მაისს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ წარმომადგენლის N8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0----- (განაცხ. №8-----), ამასთან, მითითებული იქნა №8----- განაცხადზე, სადაც წარდგენილია შპს „გ----“ მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 24 მაისს მიღებული იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით და მასზე განლაგებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ 0-----);

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 24 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- განხორციელდა დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, მითითებული უძრავი ნივთი დაიყო 1 001 კვ.მ. (ს/კ 0-----) და 1 914 კვ.მ. (ს/კ 0-----) მიწის ნაკვეთებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის 17 აპრილს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ დირექტორის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ივ. ჯ-----ის ქ. N53

(საკადასტრო კოდი 0-----). ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 აპრილის №8-----06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განაზღაურდა, ხოლო იმავე წლის 28 აპრილს მიღებული იქნა №8-----07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და შპს „ა-----ის“ საკუთრებაში რიცხულ ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №53-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1914.00კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იქნა ორი ცხრასართულიანი მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ს/კ 0-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში 2016 წლის 01 ივნისს წარდგენილი იქნა შპს „ა-----ის“ დირექტორის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №53 (ს/კ 0-----). სარეგისტრაციო განაცხადს ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1 769 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია №01/9 მშენებარე შენობა-ნაგებობა, ასევე გადახდილი იქნა სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური. №8----- განაცხადს ერთვოდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 25.03.2016წ. №0----- მიმართვა, რომლის მიხედვით, აღნიშნული ტერიტორიის გაყოფა (1915,00 კვ.მ.-დან 145,00 კვ.მ.-ის გამოყოფა) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 24 მარტის №მ----- ბრძანებით არქიტექტურულ პროექტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად და ამავე ცვლილებებით განხორციელებული ტექნიკური მაჩვენებლების გათვალისწინებით (რომლის დაცვის ვალდებულებასაც განსაზღვრავს კანონი) შესაძლებელია და სრულად მოდის შესაბამისობაში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან და რეგულაციებთან. აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ 2016 წლის 06 ივნისს მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (06.06.2016) გადაწყვეტილება და შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №53-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (ს/კ 0-----) და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1769კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია მშენებარე №1 შენობა-ნაგებობა (ბლოკი „ა“), საერთო ფართობი 3638,77კვ.მ. (ს/კ 0-----).

ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე სასამართლომ დაადგინა, რომ არ დგინდებოდა ურთიერთშესაბამისობა თ----- ხ-----ის მიერ N8----- განცხადებაზე დართული შპს „N-----“-ის მიერ 2014 წლის 24 ოქტომბერს შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი N0----- (მესაკუთრე თ----- ხ-----ი) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული 2003 წლის 23 ივნისის ტექნიკურ პასპორტში არსებულ უძრავ ნივთებს შორის.

თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტში, სახელწოდებით

„საინვენტარიზაციო გეგმა“ მომზადებული 02.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53ა (ტომი პირველი ს.ფ. 55) ნახაზის მასშტაბი 1:1500 არაა შესრულებული მასშტაბში. თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტში, სახელწოდებით „გეგმა“ მომზადებული 27.04.2003 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53 (ტომი პირველი ს.ფ. 67) ნახაზის მასშტაბი 1:1000, არაა შესრულებული მასშტაბში.

თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტი, სახელწოდებით „საინვენტარიზაციო გეგმა“, მომზადებული 02.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53ა (ტომი პირველი ს.ფ.55) და ასევე თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტის სახელწოდებით „გეგმა, მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 27.04.2003 წელი, მისამართი /ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53 (ტომი პირველი ს.ფ. 67) წარმოადგენენ თუ არა ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გეგმას - დადგენა შეუძლებელია, ვინაიდან არცერთი ნახაზი არ არის შედგენილი კოორდინატთა სისტემაში, ასევე არცერთი ნახაზი არ არის შედგენილი ნახაზზე მითითებულ მასშტაბში. გადაფარა თუ არა თ----- ხ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ჯ-----ის ქუჩა N53ა საკადასტრო კოდი NO----- (დაუზუსტებული ფართობი) შპს „ა-----ის“ მოთხოვნით 2012 წლის 24 მაისის დაზუსტებულმა რეგისტრაციამ ს.კ 0----- - შეუძლებელია დადგინდეს, ვინაიდან თ----- ხ-----ის ნაკვეთი დაუზუსტებელია და მონაცემების შედარება ვერ მოხერხდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამართლებრივ დაასაბუთებაში მიუთითებს შემდეგს:

სადავო რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი (30.05.2007წ.-23.09.2007წ.) „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია განიმარტებოდა, როგორც უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, ხოლო „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე დროს მოქმედი (30.05.2007წ.-23.09.2007წ.) საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის შესაბამისად, მიწაზე და სხვა უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული იურიდიული პირის (შპს და სს) საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს: ა) იურიდიული პირის სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია (ქონებრივი შენატანის საწესდებო კაპიტალში შეტანის შესახებ სასამართლოს აქტი ან შესაბამისი საგადასახადო ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი აღნიშნულის

თაობაზე, რომელსაც თან უნდა ერთოდეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს) ან მისი ტერიტორიული ორგანოს ინდივიდუალური-სამართლებრივი აქტი იურიდიული პირის დაფუძნებისა და საწესდებო კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის თაობაზე (სს - შემთხვევაში საერთო კრების გადაწყვეტილება აღნიშნულის თაობაზე) თანდართული დოკუმენტაციით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; ხოლო 63-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაციორი ახდენს უფლების რეგისტრაციას, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები ან თუ სარეგისტრაციო წარმოება არ შეწყდა.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამდენად, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 14.05.2007წ. №4-- ბრძანება „შპს „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ და ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი: 17.09.2007წ.) განიხილება ისეთ სარეგისტრაციო დოკუმენტებად და იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონშესაბამისია, რამეთუ სრულად შეესაბამება ზემოთ მითითებული საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. ამასთან, აღსანიშნავია ისიც, რომ შპს „ბ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე, 24-ე და 25-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და უარის თქმის საფუძვლები. უძრავი ნივთი მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №53ა მიწის ნაკვეთი ფართით 148,05კვ.მ. და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა ფართით 212,9კვ.მ. საკადასტრო კოდით 0-----, წარმოადგენს დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთს, რომელსაც არ გააჩნია კანონითა და ინსტრუქციით გათვალისწინებული საკადასტრო მონაცემები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის (ძველი რედაქცია) 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 სისტემა 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 გამოკვლევით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრში არ ყოფილა წარდგენილი ზუსტი საკადასტრო საზღვრები, შესაბამისად, მისი ადგილმდებარეობა იყო დაუზუსტებელი. 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 წარდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 0----- 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. საქმეზე დანიშნული ექსპერტიზის ფარგლებში, ექსპერტს დაესვა მთელი რიგი კითხვები საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებებთან დაკავშირებით, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად - გადაფარა თუ არა თ----- ხ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე, ქ. ბათუმი ჯ-----ის ქუჩა N53ა საკადასტრო კოდი N0----- (დაუზუსტებული ფართობი) შპს „ა-----ის“ მოთხოვნით 2012 წლის 24 მაისის დაზუსტებულმა რეგისტრაციამ ს.კ 0----- - შეუძლებელია დადგინდეს, ვინაიდან თეიმურაზ ხ-----ის ნაკვეთი დაუზუსტებულია და მონაცემების შედარება ვერ მოხერხდა. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, - თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტი, სახელწოდებით „საინვენტარიზაციო გეგმა“, მომზადებული 02.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53ა (ტომი პირველი ს.ფ.55) და ასევე თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტის სახელწოდებით „გეგმა, მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 27.04.2003 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53 (ტომი პირველი ს.ფ.67) წარმოადგენენ თუ არა ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გეგმას – დადგენა შეუძლებელია, ვინაიდან არცერთი ნახაზი არ არის შედგენილი კოორდინატთა სისტემაში, ასევე არცერთი ნახაზი არ არის შედგენილი ნახაზზე მითითებულ მასშტაბში. ექსპერტიზის დასკვნით ასევე დასტურდება, რომ - არ დგინდება ურთიერთშესაბამისობა N8----- განცხადებაზე დართული შპს „N-----“-ის მიერ 2014 წლის 24 ოქტომბერს შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და უძრავი ნივთის საკადასტრო

კოდი NO----- (მესაკუთრე თ----- ხ-----ი) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული 2003 წლის 23 ივნისის ტექნიკურ პასპორტში არსებული უძრავი ნივთებს შორის.

სასამართლოს აღნიშვნით, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის იმ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას, რაც საფუძვლად დაედო შპს „ბ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. რაც შეეხება ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.05.2012 №8----- -03, 24.10.2013წ. №8----- -03, 30.10.2014 №8----- -03, 01.12.2014წ. №8----- - 04 და აჭარის რეგიონული ოფისის 28.04.2015წ. №8-----07, 31.05.2016წ. №8-----10 და 06.06.2016წ. №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობები, 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 განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს უფლების რეგისტრაციას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რომელსაც მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების

უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. 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 განმახორციელებელი 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებაა, იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რომელსაც განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. „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.

„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. ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შესაბამისად, უდავოა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №53-ში მდებარე არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების 2 914.80 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული იყო შპს „ა-----ის“ (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 0-----). ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი შპს „გ----“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (24.05.2012) სადავო გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და შპს „ა-----ის“ (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, კერძოდ, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2915 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა დაზუსტებული მონაცემებით (ახალი საკადასტრო კოდი 0-----, წინა ს/კ 0-----).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ვინაიდან დაინტერესებული პირის - თ----- ხ-----ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი №8----- განაცხადზე თანდართული შპს „N-----“-ის მიერ 24.10.2014წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზის მონაცემებით ზედდება დაფიქსირდა რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან საკადასტრო კოდით 0-----, რომელზეც კანონით დადგენილი წესით მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილება კანონიერია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ ყოფილა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილება კანონიერი იყო, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 1 დეკემბრის №8-----04 (01.12.2014) გადაწყვეტილებაც კანონიერია. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.12.14წ. №2----- გადაწყვეტილებას, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხლი 5). ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №0----- დასკვნის შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს ურთიერთშესაბამისობა სარეგისტრაციო მოწმობაზე თანდართული ტექნიკურ პასპორტში არსებული მონაცემებისა, შედგენილი 2003 წლის 23 ივნის და №8----- განაცხადზე თანდართულ შპს „N-----“-ის მიერ 24.10.2014წ. შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 0-----) შორის. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარეს არ წარუდგენია იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, არ მიუთითებია ისეთ გარემოებაზე და არ არსებობს იმის ვარაუდის საფუძველი, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებით მოსარჩელე მხარის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენება ხდება. ამდენად, ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით არსებობდა №8----- და №8----- --- სარეგისტრაციო განაცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი და აღნიშნულ განაცხადზე თანდართული დოკუმენტაცია წარმოშობდა სადავო გადაწყვეტილების მიღების სამართლებრივ საფუძველს. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე მხარე სადავოდ არ ხდის იმ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას, რაც დაედო საფუძვლად გასაჩივრებულ რეგისტრაციას. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა 2015 წლის 02 ივლისის განჩინებაში (საქმე №ბს-30-30(2კ-15)) მიუთითებს, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ამდენად, ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა, ისეთ პირობებში, როდესაც უფლების წარმოშობის საფუძველი მხარეთა მიერ არაა შედავებული, გამორიცხავს ჩანაწერის უსწოროდ მიჩნევას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ

შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამდენად, შპს „ა-----ის“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად შექმნილ უძრავ ნივთებზე, უცვლელად გადავიდა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლოს დასკვნით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამომდინარეობს კანონის მოთხოვნებიდან, არ შეიცავს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის დადგენილ რომელიმე წინაპირობას, რადგან არ ეწინააღმდეგება კანონს და მათი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნების უსაფუძვლობიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე და არ არსებობს ტერიტორიული სამსახურის დავალდებულების სამართლებრივი საფუძვლები.

საქმეზე გამოყენებულ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს სსკ-ის 199¹ მუხლის შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე სადავო - 145.08 კვ.მ ფართის ნაწილში, შპს „ა-----ი“-ს კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, ყველა სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება.

სასამართლოს აღნიშვნით, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016

წლის 11 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის ნაწილში, რომლითაც თ----- ხ-----ს დაეკისრა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო, მესამე პირის - შპს „ა-----ისათვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე 10 000 ლარის შეტანა. თ----- ხ-----ს უნდა დაუბრუნდეს 2016 წლის 23 მარტს სს „ბ-----ს“ ბათუმის ფილიალში სალაროს შემოსავლის ორდერით N1----- სსიპ საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის ანგარიშზე მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად შეტანილი 10 000 ლარი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით სააპელაციო საჩივარი შეიტანა თ----- ხ-----მა, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული მოსალოდნელი ზიანის უზრუნველსაყოფად სადეპოზიტო ანგარიშიდან თ----- ხ-----ისათვის თანხის დაბრუნების ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შეგებებული სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა შპს „ა-----მა“.

აპელანტ თ----- ხ-----ის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის სამსახურს 2007 წლის 30 მაისის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას არ შეუფასებია ჯ-----ის ქუჩა №53ა-თან დაკავშირებით საჯარო რეესტრსა და ტექნიურს არქივში დაცული დოკუმენტაცია, რაც არსებობდა ჯერ კიდევ 2003 წლის 5 ივნისიდან.

ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა №53ა-ში მდებარეობდა ორსართულიანი შენობა 212, 90 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა და მის ქვეშ მდებარე 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც 2006 წლიდან კანონიერად ეკუთვნოდა თ----- ხ-----ს. მართალია, 2007 წლის 30 მაისს ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 14 მაისის ბრძანების წარდგენისას საჯარო რეესტრი პასუხს არ აგებდა მათთან წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, მაგრამ იმავე კანონის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი იყვნენ რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, 2007 წლის 30 მაისისათვის მოქმედი კანონის და ინსტრუქციის მიხედვით, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენდა, რის გამოც 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის მითითებული ბრძანების საფუძველზე არ უნდა დაერეგისტრირებინათ წ-----ისა და თ-----ის საკუთრებად. უფრო მეტიც, ბრძანებას არ ახლდა საკადასტრო აზომვითი

ნახაზი, რომლის გარეშეც რეგისტრაცია დაუშვებელია და რაც საკმარისი საფუძველია სადავო აქტის ბათილად ცნობისთვის. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს შპს „თ-----ისა და წ-----ის“ სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ მიწის ნაკვეთის, ან მისი ნაწილის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია (ბრძანებას ალბათ ვერაფერს შეადარებდა, მაგრამ აზომვითი ნახაზი წარდგენილი არ ყოფილა და რომ ყოფილიყო უნდა შეედარებინა) საარქივო მონაცემებთან – ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან, თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან. მოეკვლია იქ განთავსებული შენობა-ნაგებობების კუთვნილება, გეოგრაფიული მდგომარეობა, მესაკუთრეები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ფაქტები და არ დაეშვა ერთი მიწის ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. აღნიშნული ფაქტის უფრო მაღალი ხარისხით გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარმოეშვა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირველესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვისაა ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული აღრიცხვაობის შესახებ. სწორედ ამიტომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ საქმეზე №ბს-367-363 2013 წლის 28 თებერვალს აღნიშნა, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტის საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ ისე როგორც წინა 1996 წლის კანონი ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებით. აღნიშნულ დანაწესს შეიცავდა და ახლაც შეიცავს კანონი „საჯარო რეესტრის“ შესახებ. ამდენად მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში შეიძლება არსებობდეს როგორც დაზუსტებული, ისე დაუზუსტებელი მონაცემებით. არცერთი კანონი ან ნორმატიული აქტი არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთან, თ----- ხ----- ის დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არა აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა. უმარტებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და სარეგისტრაციო აღრიცხვიანობის ოფიციალურობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს. ის არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის, სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას. სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე თ----- ხ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნიდა ის მოსაზრება, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების შესახებ საკადასტრო ინფორმაცია საჯარო რეესტრში არ აღმოჩნდა. თ. ხ-----ის პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, როგორც მტკიცებულებებით უდაოდ დადგინდა, განხორციელდა სახელმწიფოს (და

არა კერძო სუბიექტის) სახელზე ჯერ კიდევ 2003 წლის 5 ივნისს, შემდეგი რეგისტრაცია განხორციელდა გ----- კ-----ს და ჯ----- კ-----ის სახელზე, ხოლო 2006 წელს თ----- ხ-----ის სახელზე. ყველა ეს რეგისტრაცია განხორციელა საჯარო რეესტრის სამსახურმა. მაშინ მოქმედი მიწის რეგისტრაციის შესახებ კანონის 3.3 მუხლის და 7.2 მუხლის „ა“ პუნქტის შესაბამისად თ----- ხ-----ის მიწის ნაკვეთი აღწერილობის პარამეტრების გარდა აგრეთვე შეიცავდა სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც, საკადასტრო გეგმას, უკანასკნელი კი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის შესაბამისად უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრის განკარგულებაში, ვინაიდან სწორედ საჯარო რეესტრია პასუხისმგებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე (იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 12.06.12 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ).

მოპასუხე ვალდებული იყო სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე შეემოწმებინა და დაედგინა თ----- ხ-----ის რეგისტრაციის არსებობა. აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე 2007 წლის 30 მაისის რეგისტრაციის განხორციელებით რეგისტრირებულ მესაკუთრეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს თ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ანუ, როდესაც თ----- ხ-----ი მიუთითებს თუ სად მდებარეობს მისი მიწის ნაკვეთი, რაზეც საჯარო რეესტრი პასუხობს რომ _ ნაკვეთი იქ არ მდებარეობს, სადაც განაცხადით ითხოვს რეგისტრაციას, მაშინ მან უნდა მიუთითოს თუ სად და რა ადგილას აქვს თ----- ხ-----ს რეგისტრირებული დაუზუსტებელი სახით საკუთრება, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში არ მომხდარა. უფრო მეტიც, მოცემული საქმის განხილვისას დასმულ კითხვაზე შესაძლებელი იყო თუ არა კანონის მიხედვით და საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, მოპასუხის წამომადგენელმა განაცხადა, რომ შეუძლებელი იყო, რაც არასწორია. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 2006 წლი 13 დეკემბრის №800 ინსტრუქციის მე-5 მუხლი მიუთითებს თუ როგორ ხდება უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია და საკადასტრო კოდის ფორმირება. ანუ კანონი ავალდებულებდა საჯარო რეესტრს როგორ მოეძებნა და მოეხდინა თ----- ხ-----ის საკუთრების იდენტიფიცირება, რისთვისაც, მინიჭებული ჰქონდა უძრავ ნივთს საკადასტრო კოდი და ზოგადად საჯარო რეესტრში კადასტრის სამსახური სწორედ ამისათვისაა შექმნილი. სხვა ფუნქცია მას უბრალოდ არ გააჩნია. ამავე დროს, მითითებული ინსტრუქციის მე-6 მუხლი დეტალურად განმარტავს, თუ რატომ იქმნება საკადასტრო კოდი, ანუ რომ მოხდეს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია და ამისათვის საქართველოს ტერიტორია იყოფა ზონებად, სექტორებად, კვარტლებად და მიწის ნაკვეთის ნომრებად, რისი გეგმაც ინახება საჯარო რეესტრში მოხსენებული 2-კვარტლის სახით და საჯარო რეესტრმა ყველაფერი იცოდა.

მიუხედავად იმისა, რომ 2006 წელს შემოღებული იქნა საკადასტრო აღწერის შედეგების ახალი სისტემა და გარკვეულ კოორდინატთა სისტემაში რეგისტრაციის დროს მისი წარდგენა, დღემდე არცერთი კანონი თ----- ხ-----ს არ ავალდებულებს

ადრე განხორციელებული კანონიერი რეგისტრაციის განახლება, ახალ პროექციაში წარდგენას. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას, რაც ფაქტიურად განახორციელა საჯარო რეესტრმა. ახალი საკადასტრო დაზუსტებული აღწერა მხოლოდ რეგისტრაციის ტექნიკური პირობაა და მან არ უნდა შეცვალოს და ვერც შეცვლის უკვე არსებულ რეგისტრაციებს.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. თ----- ხ-----ის საკუთრება, რომელიც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, არის ფაქტი და დაუშვებელია მისი ბუნებაში არსებობა აბსტრაქტული სახით. ფაქტიურად მოპასუხემ და მესამე პირებმა დაადასტურეს, რომ ისინი აღიარებენ თ----- ხ-----ის საკუთრებას, მხოლოდ არ იციან სად მდებარეობს იგი. მოპასუხის ამგვარი დამოკიდებულება თ----- ხ-----ისადმი ლახავს მის უფლებებს, ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც თ----- ხ-----ი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების არსს ზოგადად, რადგანაც არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. მოპასუხის პოზიციის გათვალისწინებით სასამართლოს მიერ საკითხის ამგვარი გადაწყვეტით, თ----- ხ-----ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება, ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობიდან გამომდინარე დაუშვებელია. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები რეგისტრირებული უფლებების რიგითობა, სადაც აშკარაა, რომ თ----- ხლვაშის კუთვნილი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 4 წლით ადრე. კონკრეტულ შემთხვევაში აწარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 14 მაისის №4-- ბრძანება იყო მხოლოდ და მხოლოდ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის შესაბამისად და არა აუცილებელი პირობა რეგისტრაციისა. ასეთ შემთხვევაში საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო შეეჩერებინა 2007 წლის 30 მაისის სარეგისტრაციო წარმოება და არ დაერეგისტრირებინა შპს „წ-----ის“ საკუთრება, თუნდაც საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარუდგენლობის გამო.

2019 წლის 05 მარტს შპს „ა-----ის“ მიერ წარმოდგენილ იქნა შეგებებული სააპელაციო საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი ითხოვს: - გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით (საქმე N3/6-15)010310015690068 გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე სადავო -145.08 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში, შპს „ა-----ის“ კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოების

განხორციელება; - უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის ნაწილში, რომლითაც თ----- ხ-----ს დაეკისრა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო, მესამე პირის - შპს „ა-----ისათვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე 10 000 ლარის შეტანა.

შპს „აო.ა. ჯგუფის წარმომადგენელს მიაჩნია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლომ არასწორად განმარტა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლი, რადგან მოცემული მუხლის მიხედვით უნდა გაუქმებულიყო მხოლოდ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და არა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო მოსალოდნელი ზარალის უზრუნველყოფა. ამასთან, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ გააუქმა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომელიც უკვე იყო გაუქმებული. კერძოდ, 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით შეიცვალა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის საფუძველზე, სასამართლოს უნდა გაეუქმებინა არა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, არამედს ამავე სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

აპელანტისთვის ასევე გაუგებარია, სარჩელის უარყოფის პირობებში რატომ გააუქმა საქალაქო სასამართლომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო, მესამე პირის - შპს „ა-----ისათვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფა. თავის დროზე ბათუმის საქალაქო სასამართლომ, შპს „ა-----ის“ მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ აღძრული სარჩელის უზრუნველყოფით შესაძლებელია ზიანი მიდგომოდა შპს „ა-----ს“ და 2016 წლის 11 მარტის განჩინების სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის მიზნით თ----- ხ-----ს დაეკისრა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო, მესამე პირის - შპს „ა-----ისათვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე 10 000 ლარის შეტანა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილებით თ----- - ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, შპს „ა-----ს“ აძლევს შესაძლებლობას მოსთხოვოს მოსარჩელეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. იმავედროულად, აღნიშნული მოთხოვნა უნდა უზრუნველყო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინების საფუძველზე, თ----- ხ-----ის მიერ საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანილ 10 000 ლარს. მიუხედავად ამისა, სასამართლომ თავისი

გადაწყვეტილებით გააუქმა 2016 წლის 11 მარტის განჩინებით გამოყენებული, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფა და თ----- ხ-----ს დაუბრუნა საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანილი 10 000 ლარი, რითაც უზრუნველყოფის გარეშე დარჩა თ----- ხ-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო შპს „ა-----ისთვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურება, რაც პირდაპირ ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის მოთხოვნებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

მხარეთა და მესამე პირთა მოსაზრებებების მოსმენის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, სააპელაციო საჩივრის, ასევე შეგებებული სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით საქმეზე ახალი გადაწყვეტილება უნდა იქნეს მიღებული.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2003 წლის 06 ივნისის სანოტარო წესით დამოწმებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით (რეესტრში რეგისტრაციის N1-1668) დადებული ქ. ბათუმის N6 მიკრორაიონის გამგეობის წარმომადგენელ მ-----ესა და მოქალაქე გ----- კ-----ს შორის, გ----- კ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა. ბინა შეადგენდა სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილს კერძოდ, ოროთახიან ბინას საერთო ფართობით 103.20 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი - 38.70 კვ.მ დამხმარე - 64.50 კვ.მ. უძრავი ქონების მახასიათებლები - ლიტ გ¹ ქვის მასალის ორსართულიანი შენობა, რომლის სასარგებლო ფართია 212.9 კვ.მ. ოთახების რაოდენობა - 4, საცხოვრებელი ფართი - 81.95 კვ.მ. დამხმარე - 130.95 კვ.მ. სარეგისტრაციო ზონა ბათუმი კ-----, მიწის ფართობი 145.08 კვ.მ საერთო საკუთრება, რეგისტრაციის N1--- სარეგისტრაციო კოდი - N0-----02 განლაგებული ქალაქ ბათუმის მერიის 145.08 კვ.მ. მიწაზე. საცხოვრებელი ბინა საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ქ.ბათუმის მერიას თანახმად, ცნობა-დახასიათებისა გაცემული ტექნიკენტარიზაციის სამსახურის მიერ 04.06.2003წ N1---, ამონაწერისა _ გაცემული ბათუმის მიწის მართვის სამმართველოს რეგისტრატორის მიერ 05.06.2003წ N1---, სარეგისტრაციო მოწმობისა _ გაცემული ბათუმის მერიის ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ 04.06.2003წ N1--- (ს.ფ. 23-24, ტ-3);

2003 წლის 06 ივნისის სანოტარო წესით დამოწმებული საცხოვრებელი ბინის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით (რეესტრში რეგისტრაციის N1-1669) დადებული ქ.ბათუმის N6 მიკრორაიონის გამგეობის წარმომადგენელ მ-----ესა და მოქალაქე ჯ----- კ-----ს შორის, ჯ----- კ-----ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ.ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა. ბინა შეადგენდა სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილს კერძოდ, ოროთახიან ბინას საერთო ფართობით

109.70 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი - 43.25 კვ.მ დამხმარე - 66.45 კვ.მ. უძრავი ქონების მახასიათებლები - ლიტ გ¹ ქვის მასალის ორსართულიანი შენობა, რომლის სასარგებლო ფართია 212.9 კვ.მ. ოთახების რაოდენობა - 4, საცხოვრებელი ფართი - 81.95 კვ.მ. დამხმარე - 130.95 კვ.მ. სარეგისტრაციო ზონა ბათუმი კ-----
-----, მიწის ფართობი 145.08 კვ.მ საერთო საკუთრება, რეგისტრაციის N1--- სარეგისტრაციო კოდი - N0----- განლაგებული ქალაქ ბათუმის მერიის 145.08 კვ.მ. მიწაზე. საცხოვრებელი ბინა საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ქ.ბათუმის მერიას თანახმად, ცნობა-დახასიათებისა _ გაცემული ტექნიკენტარიზაციის სამსახურის მიერ 04.06.2003წ. N1---, ამონაწერისა _ გაცემული ბათუმის მიწის მართვის სამმართველოს რეგისტრატორის მიერ 05.06.2003წ N1---, სარეგისტრაციო მოწმობისა _ გაცემული ბათუმის მერიის ტექადრიცხვის სამსახურის მიერ 04.06.2003წ. N1--- (ს.ფ. 25-26, ტ-3);

2006 წლის 30 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დამოწმებული ნოტარიუს ნუნუ უშვერიძის მიერ რეესტრის N1----) თ----- ხ-----მა ჯ----- კ-----ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება _ შენობა-ნაგებობა სასარგებლო ფართით 212,90 კვ.მ. (1/2 ნაწილი) მდებარე - ქ.ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნასყიდობის საგანი გამყიდველის ჯ----- კ-----ის საკუთრებაა, ს/კ 0-----, განაცხადის რეგისტრაციის N1--- 05.06.2003 წ. (ს.ფ. 15-16. ტ-1);

2006 წლის 30 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (დამოწმებული ნოტარიუს ნუნუ უშვერიძის მიერ რეესტრის N1----) თ----- ხ-----მა გ----- კ-----საგან შეიძინა უძრავი ქონება _ შენობა-ნაგებობა სასარგებლო ფართით 212,90 კვ.მ. (1/2 ნაწილი) მდებარე - ქ.ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნასყიდობის საგანი გამყიდველის გ----- კ-----ს საკუთრებაა, ს/კ 0-----, განაცხადის რეგისტრაციის N1--- 05.06.2003წ (ს.ფ. 19-20. ტ-1);

30.10.2006 წ N1---- და 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე თ----- ხ-----ი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ.ბათუმში, ჯ-----ის N53ა-ში მდებარე 145.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და 212.90 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ. განაცხადის რეგისტრაციის N0-----, 02/11/2006 წ. (ს.ფ. 23-24, ტ-1);

2014 წლის 24 ოქტომბერს თ----- ხ-----მა მიმართა განაცხადით ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა-ში რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზეც 30.10.2014 წ. N8----- -03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, _ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ზედდების გამო. განმცხადებელს მიეთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მისი საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ს/კ - 0-----, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი, რისთვისაც განმცხადებელს 30 დღიანი ვადა განესაზღვრა (ს.ფ. 26-27 ტ-1);

01.12.2014წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით თ----- ხ-----ის განაცხადზე

სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო (ს.ფ. 28, ტ-1);

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2014 წლის 12 ნოემბერს წარდგენილი იქნა თ----- ხ-----ის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 23 სექტემბრის №0-----03, 2012 წლის 24 მაისის №8-----03 და 2013 წლის 24 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ადმინისტრაციული წარმოების განახლებისა და 145.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილება იყო კანონიერი და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ №0-----03 (23.09.2007), №8-----03 (24.05.2012) და №8-----03 (24.10.2013) გადაწყვეტილებებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ განიხილავდა, შესაბამისად, 2014 წლის 08 დეკემბრის №2--- -- გადაწყვეტილებით თ----- ხ-----ს 2014 წლის 30 ოქტომბრის №8-----03 (30.10.2014) გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში ეთქვა უარი, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ №0-----03 (23.09.2007), №8-----03 (24.05.2012) და №8-----03 (24.10.2013) გადაწყვეტილებების გაუქმების ნაწილში, -- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი;

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 14.05.2007წ. N4-- ბრძანებით, ქ.ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე საქვამზე დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 962 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ღირებულებით 296 200 ლარი, რამდენიმე სხვა მიწის ნაკვეთთან ერთად, შეტანილ იქნა შპს „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში. N4-- ბრძანებითვე ეთხოვა საჯარო რეესტრის სამსახურს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების რეგისტრაციაში გატარება როგორც შპს „წ-----ის“ საკუთრება (ს.ფ. 116-118, ტ-1);

უდავოა, რომ ბრძანებას არ ახლდა საწარმოს საწესდებო კაპიტალში შეტანილი მიწის ნაკვეთების გეგმა. საჯარო რეესტრის სამსახური თავის წერილობით შესაგებელში აღნიშნავს, რომ N8--- განაცხადისა და მასზე დართული აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 14.05.2007წ. N4-- ბრძანების (ნახაზზე არ არის მითითება) საფუძველზე, უძრავი ნივთი მდებარე ქ.ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2914. 8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, აღირიცხა შპს „წ-----ის“ საკუთრებად (ს.ფ. 133, ტ-1);

31.05.2007 წ. მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაციის N 8---; 30.05.07 წელი) ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარე ბათუმი,

ჯ-----ის ქ. N53, საკადასტრო კოდით 0----- ფართობი 2 914,8 კვ.მ. რეგისტრირებულია შპს „წ-----ის“ საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მხოლოდ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის N4-- 14.05.2007წ. ბრძანება. საყურადღებოა, რომ ამონაწერში არ არის აღნიშვნა შენობა-ნაგებობის შესახებ (ს.ფ. 41, ტ-1). მართალია, რეგისტრაციის საფუძველად არ არის მითითებული, თუმცა საქმეში დაცულია 22.05.2007წ. შპს „ტ-----ის“ მომზადებული, ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე 2 914,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი (დამკვეთი - შპს „წ-----ი“), რომელის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე ორი ერთეული შენობა-ნაგებობაა დატანილი (N1 და N2);

აუქციონის შესახებ განცხადებაში აღნიშნულია, რომ აუქციონი გამოცხადდა შპს „წ-----ის“ კუთვნილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 962 კვ.მ. მიწაზე _ მდებარე ქ.ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53 (ს.ფ. 141, ტ-2);

სააუქციონო ვაჭრობის N9 ოქმით დასტურდება, რომ 20.08.2007 წ. გასაყიდად გატანილი იყო 2962 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ.ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53. აუქციონში მონაწილეობდა შპს „ა-----ი“ (ბილეთი N1), რომელმაც შეიძინა ქონება 300 200 ლარად (ს.ფ. 143-144, ტ-2);

საქმეში წარმოდგენილი 17.09.2007წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით (საფუძველი: შპს „წ-----ის“ 09.08.2007 წ. ბრძანება და 20.08.2007 წ. სააუქციონო ვაჭრობის N9 ოქმი) შპს „ა-----მა“ იყიდა 2914,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53 (ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ასევე არ არის მითითება შენობა-ნაგებობაზე) (ს.ფ. 42-44, ტ-1; 146-149, ტ-2);

2007 წლის 17 სექტემბერს შპს „ა-----მა“ მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს (განაცხადი N0-----) და ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე უძრავი ნივთის საკუთრებად რეგისტრაცია მოითხოვა განცხადებაზე დართული შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე - 1) წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3) მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 4) ნასყიდობის ხელშეკრულება. 23.09.2007 წლის N0-----03 გადაწყვეტილებით, 17.09.2007 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ა-----ის“ საკუთრებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე 2 914,8 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (განაცხადის რეგისტრაციის N 0-----, 17.09.2007 წ; უფლების რეგისტრაციის თარიღი - 18.09.2007წ) საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასევე არ არის აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის შესახებ (ს.ფ. 46, ტ-1), თუმცა შპს „ა-----ის“ შესაგებელზე დართულია საკადასტრო გეგმა მომზადებული 22.05.2007წ. (შპს „ა.ო.ა.ჯგუფის“ მიერ მიწის ნაკვეთის აუქციონზე შეძენამდე და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში პირველად რეგისტრაციამდე კი (პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 30.05.2007წ - იხ. საჯარო რეესტრის სამსახურის 14.09.2015წ N2----- წერილი ს.ფ. 28.ტ-3)) სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, რომელზეც დატანილია N01

და N02 შენობა-ნაგებობები (ს.ფ. 154, ტ-2);

2012 წლის 18 მაისს ბათუმის სარეგისტრიო სამსახურს წარედგინა შპს „ა-----ის“ N8----- განაცხადი _ ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე უძრავი ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე: 1) დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან ამონაწერი; 3) მომსახურების საფასურის გადახდის დოკუმენტი. N8-----03 24.05.2012წ. გადაწყვეტილებით განაცხადი დაკმაყოფილდა და შპს „ა-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2915.00 კვ.მ. მდებარე ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53 მასზე მდებარე N1 შენობა-ნაგებობით ს/კ 0----- (წინა N 0-----). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 17.09.2007 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული შპს „წ-----თან“. საჯარო რეესტრის ამონაწერთან ერთად მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე დატანილია N01 შენობა-ნაგებობა (ს.ფ. 47-48, ტ-1);

მარეგისტრირებული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ განცხადების მიღების ბარათსა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული N8----- განაცხადზე განმცხადებლის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის შესახებ, სარეგისტრაციო სამსახურში, შპს „ა-----ის“ საკუთრების დაზუსტებული მონაცემების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო შპს „გ----“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (დამკვეთი შპს „ა-----ი“);

მარეგისტრირებული ორგანოს შესაგებელს ერთვის შპს „გ----“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც დატანილია შენობა-ნაგებობა, თუმცა მისი მახასიათებლები არ არის აღნიშნული. მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებად კი მითითებულია ა-ბ ლ-----ის ქუჩა; ბ-გ სახელმწიფო მიწა; გ-დ სახელმწიფო მიწა; დ-ა გზა (სფ. 173-174, ტ-1);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სერვისების განყოფილების 18.09.2015 წ. N2----- წერილით თ----- ხ-----ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ ტექაღრიცხვის არქივში დაცული სააღრიცხვო ბარათი მისამართით - ჯ-----ის ქ. N53 (39) (აღრიცხულია 1970 წ-დან) მესაკუთრის/მოსარგებლის გრაფაში მითითებულია საბინაო მეურნეობის სამმართველო კერძო თანამფლობელებთან ერთად (შემდგომში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების საფუძველზე). აღნიშნულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს... სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობია 900 კვ.მ. (ს.ფ. 30, ტ-3). იმავე სამსახურის 14.09.2015წ. N2----- წერილით თ----- ხ-----ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ N0----- (წინა N0-----) საკადასტრო კოდზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 30.05.2007წ. შპს „წ-----ის“ სახელზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე 30.05.2007 წ-მდე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ ყოფილა... ტექაღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო

ბარათი მისამართით „ჯ-----ის ქ. N53 (39)“ მესაკუთრე/მოსარგებლის გრაფაში მითითებულია საბინაო მეურნეობის სამმართველო, კერძო თანამფლობელებთან ერთდ შემდგომში წარმოდგენილი ხელშეკრულებების საფუძველზე, ხოლო შპს „წ-----ის“ სახელზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ არის (ს.ფ. 28 ტ-3);

საქმეში დაცულია ტექნიკენტარიზაციის სამსახურის საარქივო დოკუმენტაცია, საქმის ყდაზე მითითებულია „კვ. 2--, ჯ-----ის 53ა. საქვაბე“ (ს.ფ. 9, ტ-3). სასამართლოში წარმოდგენილია ასევე ფოტო (ს.ფ. 31, ტ-3) რომელზეც აღბეჭდილია ორსართულიანი ქვის შენობა, აპელანტის განმარტებით – მის მიერ 2003 წელს შეძენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შენობა;

სააპელაციო პალატაში დამატებით წარმოდგენილი დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზის ცენტრის შპს „ვ-----ის“ 29.01.2019წ. №03/02 ექსპერტის დასკვნით ექსპერტიზის წარმოების პროცესში ჩატარებული კვლევით დგინდება:

1. ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა-ში მდებარე იმ შენობა-ნაგებობის და ფუნდამენტის დარჩენილი ნაწილები, რომელშიც განთავსებულია ტრანსფორმატორი, ემთხვევა ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში - ქ. ბათუმი რ-4--, კვარტალი 2-- და ქ. ბათუმის მერიის ტექნიკური სამსახურის ცნობა-დახასიათებაში (ჯ-----ის ქ. N53ა, 04.06.2003წ. არსებულ მონაცემებს, რომელსაც შემდგომში მიენიჭა ს.კ. 0-----).
2. ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----), სრულად ფარავს იმ მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია ქ. ბათუმის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში რ-4---, კვარტალი 2---ში მითითებული შენობა-ნაგებობა ს.კ. 0----- 2012 წლის 24 მაისისა და დღევანდელი მდგომარეობით.
- 3.

კვლევაში მონაწილე ექსპერტის განმარტებით, საექსპერტო დასკვნა შედგა ადგილზე არსებული მდგომარეობის შესწავლის შედეგად (იხ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი).

ზემოთ მოყვანილი მტკიცებულებების ერთობლიობით დასტურდება, რომ შპს „წ-----მა“ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 14.05.2007წ. N4-- ბრძანების საფუძველზე მოიპოვა საკუთრების უფლება ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53, საკადასტრო კოდით 0----- დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ 2 914,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. 14.05.2007წ. N4-- ბრძანებით, ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე საქვაბეზე დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 962 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ღირებულებით 296 200 ლარი, შეტანილ იქნა შპს „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში. ბრძანებითვე ეთხოვა საჯარო რეესტრის სამსახურს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების რეგისტრაციაში გატარება როგორც შპს „წ-----ის“ საკუთრება. N4-- ბრძანებას არ ახლდა რაიმე ტექნიკური დოკუმენტაცია (ნახაზი, გეგმა და სხვა) მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისთვის, შესაბამისად, საჯარო

რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით იქნა რეგისტრირებული შპს „წ-----
-----ის“ საკუთრების უფლება მხოლოდ 2 914,8 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთზე (შენობის გარეშე);

სასამართლო დაასკვნის, რომ ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში, 2915 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციამდე (ს/კ 0-----, ნაკვ. წინა
N0-----) სარეგისტრაციო სამსახურისათვის წარდგენილი განაცხადებითა და
განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული ამონაწერებით არც შპს
„წ-----ის“ და არც შპს „ა-----ის“ საკუთრებად
რეგისტრირებულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა არ დასტურდება. მხოლოდ
უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შემდეგ
(გადაწყვეტილება 24.05.2012წ. N8-----03) შპს „ა-----ის“ სახელზე
მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერსა და საკადასტრო გეგმაში
მითითებულია 2 915 კვ.მ. მიწაზე N1 შენობა-ნაგებობის არსებობის თაობაზე (ს.ფ.
155-158, ტ-2).

**სააპელაციო სასამართლო დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით
აღნიშნავს, რომ** მოცემულ საქმეზე მხარეთა შორის სადავოა თ----- ხ-----ის მიერ
ფიზიკური პირებისაგან შეძენილი და შპს „წყალგაწყანილობისა და თ-----ის
ტრესტის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი, ხოლო შემდეგ შპს „ა-----ის“
საკუთრებაში გადასული და ამ უკანასკნელის სახელზე რეგისტრირებული 2915
კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილის, 145.08 კვ.მ-ის იდენტიურობა (საგანთა შორის
შესაბამისობის, იგივეობის დადგენა). მოსარჩელეს (აპელანტს) მიაჩნია, რომ შპს „ა---
-----ის“ რეგისტრირებულმა საკუთრებამ (2915 კვ.მ) უკანონოდ მოიცვა ის 145.08
კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზე მდებარე ფართებიც ქ. ბათუმის მერიამ
პრივატიზების წესით 2003 წლის 06 ივნისს გადასცა ჯ----- კ-----ესა და გ----- კ-----
-ს, ამ უკანასკნელთაგან კი თვითონ შეიძინა. მოპასუხე მარეგისტრირებული
ორგანოს მტკიცებით, თ----- ხ-----ის საკუთრება არ მდებარეობდა იმ მიწის
ნაკვეთზე, რომელიც ჯერ წყალგაწყანილობისა და თ-----ის ტრესტის, ხოლო
მოგვიანებით შპს „ა-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა. მოპასუხეთა და
მესამე პირთა მტკიცებით, შპს „ა-----ს“ აუქციონზე შეძენილი აქვს ჯ-----ის
ქუჩა N53-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, ხოლო თ----- ხ-----ის მიერ შეძენილი ქონება,
რომელიც წინამორბედმა მესაკუთრებმა ქალაქის მერიისაგან პრივატიზაციის
წესით მიიღეს, ჯ-----ის ქ. N53 ა-ში მდებარეობდა, შესაბამისად, არ დგინდება
მათი იდენტიურობა. ნიშადობლივია, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ
მიუთითებს თ----- ხ-----ის საკუთრების ობიექტის სხვა ადგილმდებარეობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (დამტკიცებულია საქართველოს
იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ N4 ბრძანებით) 14.30 მუხლით, თუ საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია-რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია
მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, ხოლო გარემოებათა
გამოკვლევით დასტურდება, რომ აღნიშნული ნაგებობა რეგისტრაციის მოთხოვნის
მომენტიდან აღარ არსებობს, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-
ნაგებობის/ერთეულის მესაკუთრის წილის შესაბამისად, ხოლო, თუ წილის

დადგენა შეუძლებელია, რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა “დანგრეული”.

პალატა აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელი ერთერთი ნიშანი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), თუმცა წ-----ის (შპს „ა-----ის“ წინამორბედი მესაკუთრის) სახელზე რეგისტრირებულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა არ დგინდება. შენობის არსებობა არ დგინდება არც ტრესტსა და შპს „ა-----ს“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე შემძენის საკუთრების უფლების დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით, მაშინ, როცა 2012 წელს და შემდგომ პერიოდში, დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის შედეგად, შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების ობიექტს უკვე წარმოადგენს არამხოლოდ მიწის ნაკვეთი, არამედ 2 915. 00 კვ.მ. მიწა მასზე არსებული N1 შენობა-ნაგებობით ს/კ 0----- (წინა N 0-----).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006 წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ (ძალადაკარგულია 20/01/2010წ-დან) 13.1 მუხლით, მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. 13.2 მუხლით, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით. როგორც ზემოთ აღინიშნა შპს „ა-----ის“ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (17.09.2007 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) შენობა-ნაგებობა მითითებული არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, კერძოდ, „წ-----ის და თ-----ის ტრესტის“ და შპს „ა-----ის“ სახელზე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 0-----, 0----- (წინა N 0-----) და 0----- მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა (იხ. სასარჩელო მოთხოვნები), ასევე თ----- ხ-----ის 24.10.2014 წ. N8----- განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების და ამ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება (იხ. სასარჩელო მოთხოვნები).

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე

მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქმეზე „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ (განაცხადი № 8252/08) ევროსასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავი ნივთის შესახებ ინფორმაციას ფლობს საჯარო რეესტრი, რომელიც *inter alia* (სხვა საქმეებს შორის; სხვათა შორის, – *კაპანაძე, ნუნუ, კვაჭაძე, მარინა. ლათინურ-ქართული იურიდიული ლექსიკონი*)) პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა ბაზის შექმნასა და შენახვაზე (§49). სასამართლო აქვე მიუთითებს: „რეგისტრატორის მიერ იმ ინფორმაციის მოთხოვნა, რომელიც იყო ან უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრის განკარგულებაში, არავითარ კანონიერ მიზანს არ ემსახურებოდა...“ (§50). ევროსასამართლო ასეთ მსჯელობას აფუძნებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 19 ივლისის ინსტრუქციაზე (დამტკიცებულს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №835 ბრძანებით), რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შეიქმნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს შიგნით. მის ერთ-ერთ ძირითად ფუნქციას წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უფლებების რეგისტრაცია მათი შემდგომი ცნობისა და დამტკიცების მიზნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე.

საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით. ამ უფლების შეზღუდვა საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით (მუხლი 19).

საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ საკითხებთან მიმართებაში საქართველოს კანონმდებლობა შესაბამისობაში მოდის ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენციასთან. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-13 მუხლით, ყველას ვისაც ამ კონვენციით გაცხადებული უფლება ან თავისუფლება დაერღვა უნდა ჰქონდეს სამართლებრივი დაცვის ქმედითი საშუალება ეროვნული ხელისუფლების წინაშე, თუნდაც ეს დარღვევა ჩაიდინოს პირმა, რომელიც სამსახურებრივ უფლებამოსილებას ახორციელებდა.

კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

სააპელაციო სასამართლოს აზრით, საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, – დაუსაბუთებელია. არც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს და არც საქალაქო სასამართლოს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. ასევე არ დაუდგენიათ „წ-----ის“ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ობიექტის, ასევე შპს „ა-----ის“ დაუზუსტებელი და დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ობიექტების იდენტურობა.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტ (მოსარჩელე) თ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე (ქ. ბათუმში, ჯ-----ის N53ა-ში მდებარე 145.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 212.90 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე) დასტურდება 30.10.2006 წ. N1----- და 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებებით და მისი საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციით (განაცხადის რეგისტრაციის NO-----, 02/11/2006წ.) რომელიც შეიცავს ინფორმაციას უძრავი ქონების ფართობისა და დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე დაუზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ნასყიდობის ხელშეკრულებების თანახმად, თ----- ხ-----ს საკუთრებაში გადაეცა შენობა-ნაგებობა სასარგებლო ფართით 212,90 კვ.მ. განთავსებული 145.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე – მდებარე ქ.ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N53ა. შეძენილი უძრავი ქონების მახასიათებლები: სარეგისტრაციო ზონა - ქ. ბათუმი, კ----- (ს/კ 0-----), ფართობი 145,08 კვ.მ. რაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

თ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების წინამორბედ მესაკუთრეებს ჯ----- კ-----ესა და გ----- კ-----ს (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციის, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესით) ჰქონდათ ადმინისტრაციული ორგანოს, ქ. ბათუმის მერიისაგან ქონება საკუთრებაში მიღებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 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 მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „3¹“ ქვეპუნქტის თანახმად (23-ე მუხლს „3¹“ ქვეპუნქტი კანონს დაემატა 24.06.2011 წ. №4947–რს კანონით), 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.

შპს „წ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ საკუთრების დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის მომენტისათვის (2007 წელი) მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 13/01/2009წ-დან) 23.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს... . ამდენად, უდავოა, რომ შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლების დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ერთმანეთთან შედარებას სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, რისი ვალდებულებაც მარეგისტრირებული ორგანოს კანონმდებლობით ჰქონდა დაკისრებული.

მითითებული ნორმების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს შპს „წ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, ადგილმდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას იმაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდება თ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, რაკი რეგისტრაცია დაუზუსტებელია, ამასთან, შპს „წ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი (აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 14.05.2007წ. N4-- ბრძანება და 23.09.2007 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავოდ არ იყო გამხდარი.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ საკითხზე, რომ აპელანტის (მოსარჩელის) იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენს **14.05.2007წ. N4-- ბრძანების და 23.09.2007 წ.** ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, (მით უფრო, რომ არც მინისტრის ბრძანებას არ არც ნასყიდობის ხელშეკრულებას არ ახლდა გარიგების საგნის მაიდენტიფიცირებელი ტექნიკური დოკუმენტაცია (გეგმა, რუკა, ნახაზი ან/და სხვა), ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის საიდენტიფიკაციო კოდიც კი არ არის აღნიშნული, ნასყიდობის საგნად კი მხოლოდ

მიწის ნაკვეთია დასახელებული, მაშინ, როცა ხსენებული დოკუმენტების საფუძველზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით), რადგან სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა ნაკვეთის სივრცობრივად არასწორი მდებარეობის გამო, რამაც გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება შპს „ა.ო.ა.ჯგუფის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც თავის დროზე კომპანიამ ტრესტისაგან შეიძინა. ამდენად, სადავოა მიწის ნაკვეთის პარამეტრები და ადგილმდებარეობა.

საგულისხმოა ისიც, რომ თავდაპირველ მესაკუთრესთან (აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსთან, რომელმაც შპს „წ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შეიტანა ქონება (მიწის ნაკვეთი)) თ----- ხ-----ს დავა არც ჰქონია და არც აქვს. მას პრეტენზია გააჩნია მხოლოდ 145.08 კვ.მ. მიწაზე, რაც მან კერძო პირებთან დადებული გარიგების საფუძველზე შეიძინა და საჯარო რეესტრშიც დაირეგისტრირა საკუთრებად 2006 წელს.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი, სსიპ ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 05 სექტემბრის N0----- დასკვნით, რომელსაც ეყრდნობა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა სარჩელის უარყოფის შესახებ, (ტექსტი გადმოცემულია სიტყვა-სიტყვით): 2.1) საქმეში არსებული მასალების მიხედვით, სამოქალაქო საქმე N3/6-2015 (პირველი ტომის ფურცელი 15-16), „საქართველო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სანოტარო აქტის“ მიხედვით თ----- ხ-----მა - (ცტირებული ტომი პირველი, ფურცელი 15) „ნასყიდობის საგანს“ წარმოადგენს უძრავი ქონება, კერძოდ შენობა-ნაგებობები სასარგებლო ფართი 212,9 კვ.მ. ½ (ერთი მეორედი) ნაწილი, მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53ა“ შეიძინა ჯ----- კ-----ისგან, რომელიც დადასტურებულია ნოტარიუსის მიერ 2006 წლის 30 ოქტომბერს, აქვე აღსანიშნავია, რომ ზემოთხსენებულ მისამართზე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა N53ა ჯ----- კ-----ე ფლობდა ½ წილს ინვენტარის ნომერი „2--“ რეესტრის ნომერი „4---“ რომელიც შედგენილია 2003 წლის 23 ივნისს (პირველი ტომის ფურცელი 17-18), ხოლო შემდეგ როგორც ეს ზემოთაა ნახსენები შეიძინა თ----- ხ-----მა. ყოველივე ზემოაღნიშნულს ადასტურებს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკ. კოდი 0----- დაუზუსტებელი ფართობით განცხადების N8-----10/17/2014.

2.2) გადაფარა თუ არა თ----- ხ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი ჯ-----ის ქ. N53ა საკ. კოდი N0----- (დაუზუსტებელი ფართობი), შპს „ა-----ის“ მოთხოვნით 2012 წლის 24 მაისის დაზუსტებულმა რეგისტრაციამ ს/კ 0----- შეუძლებელია დადგინდეს ვინაიდან თეიმურაზ ხ-----ის ნაკვეთი დაუზუსტებელია და მონაცემების შედარება ვერ მოხერხდა.

2.3) შეუძლებელია ასევე დადგინდეს ურთიერთშესაბამისობა სარეგისტრაციო მოწმობაზე თანდართული ტექნიკურ პასპორტში არსებული მონაცემებისა, შედგენილი 2003 წლის 23 ივნისს და N8----- განცხადებაზე თანდართული შპს „N-----“-ის მიერ 2014 წლის 24 ოქტომბერს შესრულებული საკადასტრო აზომვით ნახაზს მიწის ნაკვეთის საკ. კოდი N0----- შორის ვინაიდან სარეგისტრაციო

მოწმობაზე თანდართულ ტექნიკურ პასპორტში არსებულ მონაცემებს, შედგენილი 2003 წლის 23 ივნისს, არ გააჩნია კოორდინატები, არაა შესრულებული კოორდინატთა ბადეში როგორც ეს შესრულებულია შპს „N-----“-ის მიერ.

2.4) თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტებში, სახელწოდებით „საინვენტარიზაციო გეგმა მომზადებული 07.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53ა“ (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 55) ნახაზის მასშტაბი 1:1500 არაა შესრულებული მასშტაბში, რადგან იმისთვის რომ დაგვედგინა შესრულებულია თუ არა მასშტაბში აღებული იქნა ნახაზზე მოცემული ზომა $54,5/15$ (მასშტაბზე)=3,6 სმ ხოლო ზომა ნახაზისა გამოდის 4,2 სმ 3,6-ის ნაცვლად და შესაბამისად ზუსტი ზომების დადგენა ლიტერ „გ“-ს და „გ1“-ს ვერ მოხერხდა. ხოლო თუ არ გავითვალისწინებთ ზემოთ ხსენებულ უზუსტობას მაშინ მასშტაბის გათვალისწინებით (1:1500) ნახაზზე უნდა ეწეროს ლიტერი „გ“-ს სიგრძე 40,5 მ ხოლო სიგანე 31,5 მ; ხოლო ლიტერი „გ1“-ის სიგრძე 30-მ, სიგანე 22,5-მ.

2.5) თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტში, სახელწოდებით „გეგმა“ მომზადებული 27.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53 (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 67) ნახაზის მასშტაბი 1:1000 არაა შესრულებული მასშტაბში, რადგანაც იმისათვის რომ დაგვედგინა შესრულებულია თუ არა მასშტაბში აღებული იქნა ნახაზზე მოცემული ზომა $54,5/15/10$ (მასშტაბზე)=5,45 სმ ხოლო ზომა ნახაზისა გამოდის 4,3 სმ 5,45-ის ნაცვლად და შესაბამისად ზუსტი ზომების დადგენა ლიტერი „გ“-ს და „გ1“-ს ვერ მოხერხდა. ხოლო თუ არ გავითვალისწინებთ ზემოთ ხსენებულ უზუსტობას მაშინ მასშტაბის გათვალისწინებით (1:1000) ნახაზზე უნდა ეწეროს ლიტერი „გ“-ს სიგრძე 28,0 მ ხოლო სიგანე 22,0 მ; ხოლო ლიტერი „გ1“-ის სიგრძე 20,0 მ; სიგანე 15,0 მ.

2.6) თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტზე, სახელწოდებით „გეგმა, მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“ მომზადებული 27.04.2003წ. (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 67) დატანილი ლიტერი „გ1“-ს ზომები (სიგრძე და სიგანე) არ შეესაბამება მოცემულ დოკუმენტში მითითებულ მასშტაბის ზომებს: მოცემული სიგრძის 18,4 მ-ის ნაცვლად უნდა იყოს მასშტაბით (1:1000) 20,0 მ, ხოლო სიგანე 6,5 მ-ის ნაცვლად მასშტაბით უნდა იყოს 15,0 მ.

2.7) თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული დოკუმენტი, სახელწოდებით „საინვენტარიზაციო გეგმა მომზადებული 07.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53ა“ (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 55) და ასევე თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული დოკუმენტი სახელწოდებით „გეგმა, მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 27.04.2003წ. (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 67) წარმოადგენენ თუ არა ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გეგმას, ამის დადგენა დაზუსტებით შეუძლებელია. არცერთი ნახაზი არაა შედგენილი კოორდინატთა სისტემაში, ასევე არცერთი ნახაზი არაა შედგენილი ნახაზზე მითითებულ მასშტაბში, ხოლო „საინვენტარიზაციო გეგმა მომზადებული 07.04.2012 წელი,

მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53ა“ (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 55) არა აქვს მითითებული ზომები შენობა-ნაგებობებს და მიწის ნაკვეთისა, მხოლოდ მითითებულია 1 გვერდის ზომა 54,5 მ. ემთხვევა თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული დოკუმენტი სახელწოდებით „გეგმა, მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 27.04.2003წ. (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 67). აქვე აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ ზემოხსენებული ნახაზები ვიზუალურად ჰგვანან ერთმანეთს.

2.8) წარმოდგენილი ნახაზების შედარებისას გამოირკვა, რომ თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული დოკუმენტი: სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53ა, მფლობელი ქალაქის მერია“ მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 63) და დოკუმენტი სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე ჯ-----ის ქ. N35ა მფლობელი ქალაქის მერია, საბინაო სამმართველოში წარსადგენად“, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 65) ლიტერი „გ1“-ის ზომები, ოთახების განლაგება და კონფიგურაცია ორივე ნახაზისა ერთი და იგივეა, ასევე ერთი და იგივეა მისამართი ჯ-----ის ქ. N53ა.

2.9) წარმოდგენილი ნახაზების შედარებისას გამოირკვა, რომ თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტში, სახელწოდებით „სქემა, მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53, მფლობელი ქალაქის მერია, პრივატიზაციისათვის“ მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 64) და დოკუმენტში სახელწოდებით: „გეგმა მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66) დატანილი ლიტერი „გ1“-ს ნახაზების ზომები უმეტეს შემთხვევაში ემთხვევა ერთმანეთს. ასევე ემთხვევა ფართები, ხოლო რაც შეეხება ოთახების განლაგებას აღნიშნება მცირედი სხვაობა ერთ ადგილას ოთახი მე-2 სართულზე გაყოფილია (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 64), თუმცა ოთახების ფართების ჯამი მეორე სართულისა $8,4+8,4=16,8$ კვ.მ. შეესაბამება (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66) მე-2 სართულის გაუყოფელი ოთახის ფართს 16,8 კვ.მ.

2.10) წარმოდგენილი ნახაზების შედარებისას გამოირკვა, რომ წარმოდგენილი ნახაზები თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტებში: „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53ა, მფლობელი ქალაქის მერია“ მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 63); „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N35ა, მფლობელი ქალაქის მერია, საბინაო სამმართველოში წარსადგენად“ მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 65) და ნახაზები „სქემა, მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53, მფლობელი ქალაქის მერია, პრივატიზაციისათვის“ მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 64) და „გეგმა მდებარე: ჯავახშვილის ქ. N53“ მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66) დატანილი ლიტერი „გ1“-ს ნახაზები ოთახების კონფიგურაციითა, განლაგებით და ფართებით არ შეესაბამება ერთმანეთს. აქვე აღსანიშნავია, რომ აღნიშნულ შესადარებელ ნახაზებზე დატანილი მისამართებიც სხვადასხვაა. თუმცა შეიძლება ითქვას, რომ აღნიშნული შესადარებელი ნახაზები ვიზუალურად ჰგვანან ერთმანეთს.

2.11) წარმოდგენილი ნახაზების შედარებისას გამოირკვა, თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული დოკუმენტებში სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53ა, მფლობელი ქალაქის მერია“, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი საქმის ფურცელი 63) და სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N35ა, მფლობელი ქალაქის მერია, საბინაო სამმართველოში წარსადგენად“, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 65) მითითებული ლიტერი „გ1“, ზომების (სიგრძე, სიგანე) ადგილმდებარეობისა და განლაგების მიხედვით, არის თუ არა თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტებში: სახელწოდებით „საინვენტარიზაციო გეგმა მომზადებული 07.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქ. N53“ (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 64) და სახელწოდებით „გეგმა მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“ მომზადებული 27.04.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66), ნახაზები არ შეესაბამება ერთმანეთს, როგორც ოთახების ფართობებით, ისე განლაგებით და ზოგიერთ შემთხვევაში ზომებითაც, ხოლო რაც შეეხება ადგილმდებარეობას, ერთი მხრივ 2 ნახაზზე მითითებულია ((ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 63); (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 65)) ჯ-----ის ქ. N53ა, ხოლო მეორეზე ჯ-----ის ქ. N53, რაც 2 სხვადასხვა მისამართია. თუმცა აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ ნახაზები კიზუალურად ჰგვანან ერთმანეთს.

2.12) თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტებში: სახელწოდებით „სქემა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53. მფლობელი ქალაქის მერია, პრივატიზაციისათვის“ მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 64) და სახელწოდებით „გეგმა მდებარე ჯ-----ის ქუჩა 53“, მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66) მითითებული ლიტერი „გ1“ ზომების (სიგრძე, სიგანე), ადგილმდებარეობისა და განლაგების მიხედვით, არის თუ არა დატანილი თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტებში სახელწოდებით „საინვენტარიზაციო გეგმა, მომზადებული 07.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქუჩა N53ა (ტომი პირველი, ფურცელი 55) და სახელწოდებით „გეგმა, მდებარე ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 27.04.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 67), თუ კი მოცემულ ბოლო 2 დოკუმენტში ლიტერი „გ1“-ს მითითებული იქნებოდა მასშტაბის შესაბამისად.

ზემოთ ხსენებულ შეკითხვაზე პასუხის გაცემა შეუძლებელია, ვინაიდან მოცემული ნახაზი სახელწოდებით საინვენტარიზაციო გეგმა, მომზადებული 07.04.2012 წელი, მისამართი/ადგილმდებარეობა ჯ-----ის ქუჩა N53ა (ტომი პირველი, ფურცელი 55), არაა შესრულებული მასშტაბის მიხედვით და მისი ზუსტი ზომა ვერ დადგინდა. თუმცა აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ ზემოთ ხსენებულ ნახაზზე მითითებულია ჯ-----ის ქ. N53ა.

2.13) შესაგებელზე თანდართულ დოკუმენტებში: N1--- სარეგისტრაციო მოწმობა 04.06.2003 (ტომი მეორე, საქმის ფურცელი 112) და N1--- სარეგისტრაციო მოწმობა 04.06.2003 (ტომი მეორე, საქმის ფურცელი 119) მითითებული ლიტერი „გ1“, ფართები 212,9 კვ.მ.) არ შეესაბამება ლიტერ „გ1“-ს მითითებული თ----- ხ-----ის

სარჩელზე თანდართულ დოკუმენტებში: სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე ჯ-----ის ქ. N53ა, მფლობელი ქალაქის მერია, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 63); სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N35ა, მფლობელი ქალაქის მერი, საბინაო სამმართველოში წარსადგენად“ მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 65) გეგმა ნახაზების ფართობს (204,7 კვ.მ.), ხოლო შეესაბამება „მფლობელი ქალაქის მერია, საბინაო სამმართველოში წარსადგენად“, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 65) და სახელწოდებით „სქემა მდებარე ჯ-----ის ქ. N53, მფლობელი ქალაქის მერია, პრივატიზაციისათვის“ მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 64) და სახელწოდებით: „გეგმა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53“, მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66), რომლის ფართობიც შეადგენს 212,95 კვ.მ.)

2.14) მოიცავს თუ არა თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 24-25) ლიტერი „გ1“-ს დადგენა შეუძლებელია ვინაიდან ქვემოთ მოცემულ გეგმა ნახაზებს არ გააჩნია კოორდინატები: სახელწოდებით „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53ა, მფლობელი ქალაქის მერია“, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 63); სახელწოდებით: „გეგმა ნაგებობისა მდებარე: ჯ-----ის ქუჩა N35ა, მფლობელი ქალაქის მერია, საბინაო სამმართველოში წარსადგენად“, მომზადებული 23.02.99წ. (ტომი პირველი, ფურცელი 65); სახელწოდებით „სქემა, მდებარე: ჯ-----ის ქ. N53, მფლობელი ქალაქის მერია, პრივატიზაციისათვის“ (მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 64) და სახელწოდებით: „გეგმა მდებარე: ჯ-----ის ქუჩა N53“ მომზადებული 29.05.2003წ. (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 66). ასევე აღსანიშნავია, ის გარემოებაც, რომ ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 24-25) ლიტერი „გ1“, მისამართი მითითებულია ჯ-----ის ქ. N53ა და მესაკუთრე თ----- ხ-----ი.

2.15) მოიცავს თუ არა თ----- ხ-----ის სარჩელზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტომი პირველი, საქმის ფურცელი 24-25) ლიტერი „გ1“-ს და 145 კვ.მ.-ს რომელიც მითითებულია შპს „ა-----ის“ შესაგებელზე თანდართულ დოკუმენტებში N1--- სარეგისტრაციო მოწმობაში 04.06.2003 (ტომი მეორე, საქმის ფურცელი 112) და N1--- სარეგისტრაციო მოწმობაში 04.06.2003 (ტომი მეორე, საქმის ფურცელი 119) დადგენა ასევე შეუძლებელია ვინაიდან შესაგებელზე თანდართულ დოკუმენტებში N1--- სარეგისტრაციო მოწმობაში 04.06.2003 (ტომი მეორე, საქმის ფურცელი 112) და N1--- სარეგისტრაციო მოწმობაში 04.06.2003 (ტომი მეორე საქმის ფურცელი 119) არ წარმოადგენენ ნახაზებს, ხოლო რაც შეეხება მიწის ნაკვეთების ფართობები შეესაბამება კითხვაში მითითებული ნახაზისა და შესაგებელზე თანდართული სარეგისტრაციო მოწმობისა, რომელიც შეადგენს 145 კვ.მ.-ს (ტომი VI, ს.ფ. 153-164).

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფისთვის საკმარის მტკიცებულებად მითითებული ექსპერტიზის დასკვნის გამოყენება

ირელევანტურია, რადგან სხვა არაერთი მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზი უდავოდ ადასტურებს მოსარჩელის პოზიციას – სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის პროცესში მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან კანონმდებლობის მოთხოვნათა უგულბებლურობისა და ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების შემთხვევაში, სადავო რეგისტრაციის პროცესში სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობის თაობაზე.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ჯ----- კ-----ესა და გ----- კ-----სთან დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებები, ასევე მათსა და თ----- ხ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერები შეიცავდა თ----- ხ-----ის კუთვნილი უძრავი ნივთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, აგრეთვე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით თ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შპს „წ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ სახელზე რეგისტრაცია.

მსგავსი კატეგორიის საქმეზე (ბს-270-270(კ-18) მიღებული გადაწყვეტილებაში საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კანონით მინიჭებული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მხარეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული ნაკვეთის (ამ შემთხვევაში თ----- ხ-----ის საკუთრების ობიექტის) რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილ (განსახილველ შემთხვევაში შპს „წ-----ისა“ და შპს „ა-----ის“ მიერ მოთხოვნილ) მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. 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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები... დაინტერესებული პირის უფლების დამდგენი დოკუმენტი და მის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი (დაუზუსტებელი რეგისტრაციის შესახებ). ამავე გადაწყვეტილებაში

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემისა და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში. უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, თ----- ხ-----ის ხელთ არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი ქმნიდა უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის) მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვის საფუძველს, თუმცა არც საქალაქო სასამართლომ და არც მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლიეს კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთზე იყო დავა, მაშინ, როცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „წ-----ს“ საკუთრებად მხოლოდ მიწის ნაკვეთი ჰქონდა გადაცემული და რეგისტრირებული, ასევე მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე (შენობის გარეშე) ჰქონდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია განხორციელებული შპს „ა-----ს“ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელე მხოლოდ 212 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე დამაგრებული 145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დავობს.

შპს „წ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შემდეგ აღნიშნული საწარმოდან ნასყიდობის გზით შპს „ა-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების გადასვლისას რომ ცდომილებებს ჰქონდა ადგილი აღნიშნული დასტურდება შპს „ა-----ის“ მიმართვითაც აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსადმი შემოსვლის N1---, 23.03.2012 წ), სადაც შპს „ა-----ი“ მიუთითებს, რომ შპს „წ-----ისაგან“ შეძენილი 2 914,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის პროცესში შპს-ს საკუთრებას აღმოაჩნდა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. შპს „ა-----ის“ დირექტორმა ამის გამო მოითხოვა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს იმ მიმართვების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზეც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა შპს „ა-----ის“ საკუთრება (ს. ფ. 253, ტ-1), აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით გამოცემულია აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის 2012 წლის 20 აპრილის N2-- ბრძანება, რომელიც თავისი შინაარსით ადასტურებს შპს „წ-----ისათვის“, ხოლო ამ უკანასკნელისგან შპს „ა-----ისათვის“ მიწის ნაკვეთების გადაცემას ხარვეზებით, რის გამოც ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2008 წლის 10 ივნისის N0----- მიმართვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული 2 534 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 0-----) ნაწილში და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული 6 983 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილიდან და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობიდან (ს/კ 0-----) ზედდების 247 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

მხარეთა განმარტებებით ირკვევა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებობს სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთი (იხ. სხდომის ოქმი).

პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობამ შესაძლოა შედეგად არც გამოიწვიოს ნაკვეთის შემძენის - შპს „ა-----ის“ უფლების შელახვა, ვინაიდან სრულიად შესაძლებელია მოხდეს კომპანიის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება ნაკვეთის ფართობის შეუმცირებლად.

საქმის გარემოებები სრულიად ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელეს დაეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი. საქალაქო სასამართლოს არ უმსჯელია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკვეთის კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს თუნდაც დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციას, კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კანონი ასევე იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძენა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6¹ მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

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. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის

განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

რაც შეეხება წარმოდგენილ შეგებებულ სააპელაციო საჩივარს, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლომ 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, თ----- ხ-----ის სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის გამო, გაუქმდა სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებებიც. კერძოდ, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში აღნიშნულია, რომ გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინება, როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის შპს „ა-----ის“ კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, ყველა სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების აკრძალვის, ისე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის ნაწილშიც.

თუმცა, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინებით, თ----- ხ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს აკრძალა ქ.ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N53-ში მდებარე სადავო - 145,08 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში, შპს „ა-----ის“ კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, ყველა სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება. თ----- ხ-----ს დაეკისრა, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო, მესამე პირის - შპს „ა-----ისათვის“ მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად, საერთო სასამართლოების სადეპოზიტო ანგარიშზე შეიტანოს 10 000 (ათი ათასი) ლარი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით, შპს „ა-----ის“ საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მარტის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმადაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თ----- ხ-----ის განცხადება და მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს აკრძალა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა №53-ში მდებარე სადავო - 145.08 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში, შპს „ა-----ის“ კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, ყველა სახის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, გაუქმდა და შეიცვალა სხვა ღონისძიებით. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს აკრძალა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქუჩა №53-ში მდებარე სადავო - 145.08 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში, შპს „ა-----ის“-ს კუთვნილ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი 0-----, გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება. შპს „ა-----ის“ საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მარტის განჩინებით გამოყენებული მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველსაყოფი თანხის ოდენობის შეცვლის თაობაზე, წინამდებარე განჩინების მიღებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში

დაუსაბუთებლობის გამო საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა ზემდგომ - ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 27 მაისის განჩინებით, შპს „ა-----ის“ საჩივარი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის განჩინების თაობაზე, დაუშვებლობის გამო დარჩა განუხილველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის მიხედვით, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს, რომელმაც სარჩელი არ დააკმაყოფილა უნდა გაუქმებინა ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები, თუმცა 2016 წლის 11 მარტის განჩინება საჯარო რეესტრისთვის ქმედების აკრძალვის ნაწილში უკვე გაუქმებული იყო 2016 წლის 27 აპრილის განჩინებით და შესაბამისად, სარეზოლუციო ნაწილის ამ პუნქტში, გასაუქმებელი უზრუნველყოფის ღონისძიების თაობაზე დაშვებულია უზუსტობა, რაც შეიძლება გასწორდეს.

რაც შეეხება შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნას, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, თ-----ხ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა კმაყოფილდება ნაწილობრივ, რის გამოც ძალაში რჩება საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება და უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების თაობაზე სასამართლო განჩინება, რაც იმავდროულად ნაწილობრივ შპს „ა-----ის“ შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას განაპირობებს.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ-----ხ-----ის მხრიდან წარმოდგენილია დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაუქმებლად, რაც სსსკ-ის 393-394-ე მუხლების თანახმად, საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია, ხოლო შპს „ა-----ის“ შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მხოლოდ ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი არსებობს.

6. სასამართლო ხარჯები

თ-----ხ-----ის მიერ პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 270 ლარის ოდენობით (სარჩელზე გადახდილია

სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი, ხოლო სააპელაციო საჩივარზე ბაჟი - 150 ლარი), რაც უნდა აუნაზღაურდეს აპელანტ მხარეს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისისგან – თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილისა, ხოლო შპს „ა-----ის“ მიერ ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შპს „ა-----ის“ შეგებებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 07 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. თ----- ხ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ (145.08 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში) ბათილად იქნეს ცნობილი:
 - 4.1 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 2007 წლის 30 მაისის N0----- გადაწყვეტილება (სარეგისტრაციო ჩანაწერი) უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით - 0-----;
 - 4.2 რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება N0-----03 უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
 - 4.3 რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 24 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
 - 4.4 რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 24 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;

- 4.5 რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 28 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 4.6 რეგისტრაციის შესახებ 2016 წლის 31 მაისის N8-----10 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 4.7 რეგისტრაციის შესახებ 2016 წლის 06 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----;
- 4.8 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 30 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილება;
- 4.9 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 01 დეკემბრის N8-----04 გადაწყვეტილება
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თ----- ხ-----ის 2014 წლის 24 ოქტომბრის N 8----- სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილია უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების (დაზუსტებული მონაცემებით) რეგისტრაცია;
6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 დეკემბრის N2----- გადაწყვეტილება;
7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს თ----- ხ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 270 ლარის ანაზღაურება;
8. შპს „ა. ო. ა. ჯგუფის“ მიერ ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
9. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა N32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე