



გადაწყვეტილება

27 დეკემბერი 2018 წელი

ქ.

ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირმა ტოგონიძე
სხდომის მდივანი - მირანდა თურმანიძე

მოსარჩელე - მა-ა თა-----ე

წარმომადგენელი - აკ--ი თო--ე, ვა-ა ხუ-----ი

მოპასუხე - ქ. ბა-----ს მუ-----ს მე---ა, რ/კ აჭ-----ი

წარმომადგენელი - მუ----ნ ჯო-----ე

დავის საგანი - უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი

სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული 24.05.17წ. ს.ფ. 322-324)

1.1. ქ. ბათუმში, ჭა-----სა და 2----- ქუ-----ე N-----ში არსებული ყოფილი N---
--ს) სავაჭრო მაღაზიის შენობაზე, ფართით 41.60კვმ. აღიარებული იქნას მოპასუხე
რ/კ-ის „აჭ-----ის“ საკუთრების უფლება, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებულ
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის-ნაკვეთზე, ფართით 58 კვმ,
მართლობიერი სარგებლობის უფლება და შესაბამისი ცვლილებები
განხორციელდეს ტექლრიცხვის მასალებში (ტექლრიცხვის ბარათი), სადაც
ლიტერ „ბ“-ზე, ფართობი 42.09 კვმ ფიქსირდება ჩანაწერი „ქალაქის მერია“
უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე.

1.2. მოპასუხე აჭ-----ის შპს „ბა-----ს კო-----ს“ ბალანსზე რიცხული
მაღაზიის გაყიდვის შესახებ აჭ-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის
სხდომის დადგენილება მიჩნეული (აღიარებული) იქნეს, მა-ა თა-----ის
სასარგებლოდ, ხსენებულ უძრავ ქონებაზე, მოთხოვნის უფლების დათმობად,
შეძენილი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

1969 წლიდან აჭარის ა/რ-ის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის
(ამჟამად რეგისტრირებული კავშირი „აჭ-----ი“) ბალანსზე ირიცხება ქ.
ბათუმში ჭა-----ს და 2----- ქუჩების კვეთაში N6-----ში არსებული N6 მაღაზია,

ფართით 58.04 კვმ.

1995 წლის ტექნიკენტარიზაციის მასალებით, კერძოდ, შენობის ტექნიკური პასპორტით ირკვევა, რომ ხსენებული სავაჭრო ობიექტი ირიცხებოდა აჭ-----
---ის ბა-----ს სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე.

2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №2----- პასუხით, ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბათუმში, 2-----ა და ჭა-----სა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა, შპს „ბა-----ს კო-----ა“.

აჭ-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილებით, მოსარჩელეს ნება მიეცა შეეძინა აღნიშნული უძრავი ქონება 6700 ლარად, რაც დამტკიცებული იქნა 2006 წლის 31 მარტის აჭ-----ის XVI მოწვევის საბჭოს დადგენილებით.

კო-----ს, 2005 წლის 13 დეკემბრის, ცნობით დგინდება, რომ ამავე წლის 23 ივნისის დადგენილების საფუძველზე მოსარჩელეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება 6700 ლარის ოდენობით და დავალიანება არ ერიცხება.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხე აჭ-----ის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, რამაც იურიდიული ძალა ვერ შეიძინა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, განხორციელდა მოსარჩელეზე საკუთრების უფლების დათმობა. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს „ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, აღნიშნული ქონების მართლობიერ მფლობელად აღიარების და მის საკუთრებად რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზედაც მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულია აქტის გამოცემა. თუმცა, საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა კვლავ არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, მა-ა თა-----ის სარჩელი, საჯარო რეესტრის აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რაც გასაჩივრდა. მოსარჩელემ სააპელაციო ინსტანციაში უარი თქვა სააპელაციო საჩივარზე და სასამართლო წარმოება მოცემულ საქმეზე შეწყდა. მარეგისტრირებელი ორგანოს უარი, სადავო უძრავი ქონების მართლობიერი სარგებლობის უფლებით მოსარჩელის

სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე, მიჩნეულია კანონიერად.

წინამდენარე დავაში, პირველადი სარჩელით, მოსარჩელემ მოპასუხეებად დაასახელა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური, აჭარის კო----- და ქ. ბა-----ს მე---ა, ხოლო მოთხოვნა დაყენებული იქნა ქ. ბათუმში ჭა-----ს და 2----- ქუ-----ე N6-----ში არსებული უძრავი ქონები მიმართ, ამასთან, ძირითად მოთხოვნებთან ერთად, მოსარჩელე ითხოვდა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოზე ქმედების დავალდებულებას, კერძოდ, სადავო ფართზე მოსარჩელე მა-ა თა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით, სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა ქ. ბა-----ს მე---ის მუ-----ს საკუთრებაში, ს.კ. 0----- აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ, 2017 წლის 24 მაისს, დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა: სადავო უძრავი ქონების მისამართი (ქ. ბათუმში ჭა-----ს და 2----- ქუ-----ე N-----) და მოპასუხეთა წრე. კერძოდ, გამოიხმო სარჩელი საჯარო რეესტრის მიმართ, ქმედების დავალდებულების ნაწილში (მე-3 სასარჩელო მოთხოვნა).

მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხე ქ. ბა-----ს მე---ის მუნიციპალიტეტმა წარმოადგინა მოთხოვნის განხორციელების გამომრიცხავი შესაგებელი, რომლის თანახმად, საქმეში წარმოდგენილი 1995 წელს შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი ადმინისტრაციული ორგანოს ბეჭდით არ არის დამოწმებული და ტექბიუროს არქივში არ იძებნება. ამდენად, მოპასუხე არ ეთანხმება იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ტექნიკური პასპორტი წარმოადგენს სადავო უძრავ ქონებაზე „აჭ-----ის“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

მოპასუხის პოზიციით, მართალია 2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №2----- პასუხით, ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბათუმში, 2-----ა და ჭა-----სა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა, შპს „ბა-----ს კო-----ა“, თუმცა, ამავე საქმეში არსებული მტკიცებულებით (საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით) ქ. ბა-----ს მე---ის საკუთრებაში არსებულ ქონებად მითითებულია ქ. ბათუმში, ჭა-----ს და 2----- კვმ ფართი (ლიტერი „ბ“) უძრავი ნივთი უფლების დამდგენი დოკუმენტის მითითების გარეშე. ამდენად, მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანი არ არის ის უძრავი ქონება, რომელზედაც მითითებულია „ქალაქ ბა-----ს მე---ა“.

მოპასუხის ახსნა-განმარტებაში მითითებული პოზიციის თანახმად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, 2006 წლის მდგომარეობით, შესაძლებელი იყო, მხოლოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით. რაც გულისხმობს, საკუთრების უფლების მოპოვებას

გარიგების დადების გზით და ამ გარიგების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. მოპასუხე მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში აჭ-----ი არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, შესაბამისად, მის მიერ სადავო უძრავი ქონების გაყიდვა ვერ მოხდებოდა, რაც სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ტოვებს სასარჩელო მოთხოვნებს.

მოპასუხე აჭარის კო-----ს წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრეს, სწორედ, აჭარის კო----- წარმოადგენდა. მოსარჩელემ გადაიხადა ქონების შესყიდვის ღირებულება და უნდა მოხდეს მისი როგორც მესაკუთრის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. „აჭ-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის დადგენილების თანახმად, დაკმაყოფილდა შპს „ბა-----ს კო-----ს“ №- მაღაზიის განყოფილების გამგე-გამყიდველის მა-ა თა-----ის განცხადება, პირდაპირი შესყიდვის წესით ქ. ბათუმში, 2-----ა და ჭა-----ს ქ. №-----ში მდებარე, „აჭ-----ის“ შპს „ბა-----ს კო-----ს“ ბალანსზე რიცხული №- მაღაზიის მიყიდვის შესახებ და მისი დამტკიცება ეთხოვა „აჭ-----ის“ საბჭოს მორიგ კრებას.

„აჭ-----ის“ XVI მოწვევის საბჭოს XI კრების 2006 წლის 31 მარტის №4-ა დადგენილებით, დამტკიცდა „აჭ-----ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის დადგენილება.

ბა-----ს კო-----ს მიერ გაცემული, 2005 წლის 13 დეკემბრის №30 ცნობის თანახმად, აჭ-----ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის საფუძველზე მოსარჩელეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება, 6700 ლარის ოდენობით და დავალიანება არ ერიცხება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-დადგენილებები (ს.ფ. 25-27)

-ცნობა (ს.ფ. 29)

3.1.2. სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებული კავშირი „აჭ-----ი“ (სამართლებრივი ფორმა „კოოპერატივი“) რეგისტრირებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, 1997 წლის 3 დეკემბრიდან, ს/კ 2-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 92-93)

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით, სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა ქ. ბა-----ს მე-----ს საკუთრებაში ს.კ. 0-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მა-ა თა-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა:

-იმ სამართლებრივი ურთიერთობის აღიარება, რომ აჭარის ა.რ. სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის _ აჭ-----ის ბა-----ს სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე 1969 წლიდან მართლზომიერ--- მფლობელობის უფლებით ირიცხებოდა ქ. ბათუმში, ჭა-----სა და 2----- ქუჩების კვეთაში, №-----ში არსებული 58.04 კვ.მ. №- მაღაზიის შენობა, რომლის ასაშენებლად აჭარის ა.რ. სამომხმარებლო კოოპერატივის კავშირისათვის, ხელისუფლების ადგილობრივი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, დადგენილი წესის თანახმად, სათანადო აქტის გამოცემით იყო გამოყოფილი, 60.73 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;

-იმ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა, რომ აჭ-----ის შ.პ.ს „ბა-----ს კო-----ს“ ბალანსზე რიცხული მაღაზიის პირდაპირი წესით შესყიდვისათვის მოსარჩელე მა-ა თა-----ეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება, 6700 ლარის ოდენობით და ამ გარიგების საფუძველზე იგი წარმოადგენს ხსენებული უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს;

-სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 მარტის №54832 გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 04 მარტის №8-----16 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, 2014 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მა-ა თა-----ემ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მა-ა თა-----ის წარმომადგენლის შუამდგომლობა სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო, საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქმის წარმოება შეწყდა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. მოცემულ საქმეში შეფასებული იქნა მთელი რიგი მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა საფუძველზედაც სასამართლომ არ დააკმაყოფილა სარჩელი, სადავო უძრავი ქონებაზე აჭარის კო-----ს მართლზომიერი მფლობელობის აღიარების და მა-ა თა-----ის მიერ აღნიშნული ქონების პირდაპირი მიყიდვის წესით შეძენის შესახებ. წინამდებარე სარჩელი, იგივე მტკიცებულებებზე და ფაქტობრივი

გარემოებებზე მითითებით, ითვალისწინებს სადავო ქონებაზე რ/კ აჭ-----
ის საკუთრების უფლების აღიარებას და ამ უკანასკნელის მიერ, მა-ა თა-----
ის სასარგებლოდ, უფლების დათმობის აღიარებულად ცნობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ბათუმის საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილება (ს.ფ.72-91)

-ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება (ს.ფ. 106-109)

3.2.2. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე სასამართლო ადგენს, რომ არც ერთი წარმოდგენილი მტკიცებულება უტყუარად არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ რ/კ „აჭ----- --ი“ წარმოადგენდა სადავო შენობის მესაკუთრეს და დაკავებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს.

მოსარჩელე უთითებს ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტზე, რომელიც 1995 წელსაა შედგენილი და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დოკუმენტით დასტურდება რ/კ აჭ-----ის საკუთრებაში სადავო ქონების ტექნიკური ბიუროში აღრიცხვის ფაქტი. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ პოზიციას და წარმოდგენილი მტკიცებულების ანალიზის საფუძველზე ადგენს შემდეგს:

ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით ქ. ბათუმში, 2----- ქ. №0-ში, ჭა-----ს ქ. №3--ში მდებარეობს აჭ-----ის ბა-----ს სავაჭრო გაერთიანების N11 მაღაზია, პასპორტის გარეკანზე მითითებულია, რომ პასპორტი შედგენილია ტექნიკური ბიუროს მიერ, თუმცა, შესაბამისი ბეჭდით არ არის დადასტურებული და მასზე ხელს აწერს ვინმე ი. ერანოსოვი. ტექნიკურ პასპორტში მოცემული ძირითადი და დამხმარე ნაგებობების ექსპლიკაციის მონაცემებით, №11 მაღაზიის საერთო ფართობი შეადგენს 35.7 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 მარტის N54832 გადაწყვეტილებით, რომლის კანონიერებაც გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული წესით და დარჩა ძალაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, აპელანტ მა-ა თა-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო, დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, მისამართი: ქ. ბა-----, 2----- ქ. N60/ჭა-----ს ქ. N3--მაღაზია N11 არ იძებნება. ასევე, არ იძებნება 1995 წლის ტექნიკური პასპორტი (მისამართი:ქ. ბათუმში, 2----- ქ. №0-ში, ჭა-----ს ქ. №3----- ტექნიკურ პასპორტს ერთვის გენგეგმაც, სადაც ლიტერ „ბ“-ს (როგორც დაინტერესებული მხარე მიუთითებს, სარეგისტრაციო ობიექტი არის სწორედ ლიტ. „ბ“) ფართობი შეადგენს 4-----.

საჯარო რეესტრის ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ აღნიშნული გენგემა ინახება ჭა-----ს ქუჩის №5-----ის სააღრიცხვო მასალაში. ამ მისამართზე შედგენილ სააღრიცხვო ბარათში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე, სხვა ლიტერებთან ერთად, აღრიცხულია ლიტერი „ბ“, ფართობი: 42.09 კვ.მ. და სააღრიცხვო მასალაში ლიტერ „ბ“-ზე ფიქსირდება ჩანაწერი - „ქალაქის მერია“ 4/19 წილზე (42.09 კვ.მ.), რომელზედაც უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარდგენილი არ არის.

წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების საფუძველზე სასამართლო ადგენს, რომ სადავო უძრავი ქონების სააღრიცხვო მასალები არ შეიცავს მითითებას „აჭ-----ის“, როგორც კანონიერი მოსარგებლის ან მესაკუთრის შესახებ. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია. ამდენად, მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით ვერ დადასტურდება რ/კ „აჭ-----ის“ საკუთრების უფლება სადავო შენობის და მის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ტექნიკური პასპორტი (ს.ფ. 21-23)
- გენ-გეგმა (ს.ფ. 24)
- ცნობა დახასიათება (ს.ფ. 49)
- ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ (ს.ფ. 54)
- საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება N54832 (ს.ფ. 66-71)

3.2.2. აჭარის ა.რ. ცენტრალური არქივის 12.01.06 წლის №01-11/41 ცნობით, ქ. ბა-----ს ადგილობრივი თვითმმართველობის აპარატის 09.02.06 წლის №2-25-128 და აჭარის ა/რ-ის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულების საარქივო სამმართველოს 13.02.06 წლის №01-10/29 ცნობების თანახმად, ქ. ბათუმში, ჭა-----ს ქ. №-----ში მდებარე კო-----ს ბალანსზე რიცხულ ობიექტზე, 1965-1970 წლებში, მიწის გამოყოფის შესახებ ცნობები არ მოიპოვება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილები (ს.ფ. 40-41,57)

3.2.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რ/კ „აჭ-----ის“ საკუთრების უფლება დგინდება 2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №2-----წერილობითი პასუხით, რომლის თანახმად ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბათუმში, 2----- და ჭა-----სა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა, შპს „ბა-----ს კო-----ა“. ასევე, არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს ქ. ბა-----ს მე-----ის 1998 წლის 02 სექტემბრის №288-ე გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად ჭა-----სა და 2----- ქუჩების კვეთაში კეთილმოწყობითი სამუშაოების ჩატარების გამო, აჭ-----ის გამგეობას დაევალა, უზრუნველყო მის ბალანსზე რიცხული და მფლობელობაში არსებული, ხილბოსტანვაჭრობის

მაღაზიის აღება. წარმოდგენილი მტკიცებულებები ვერ იქნება

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-წერილი (ს.ფ. 31)

-მერიის გადაწყვეტილება (ს.ფ. 32)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოცემულ საქმეში, დავის საგანია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოსარჩელის განმარტებით მოპასუხე რ/კ აჭ-----ი წარმოადგენს ქ. ბათუმში, 2-----ა და ჭა-----სა ქუჩის №-----ში მდებარე შენობის მესაკუთრეს და დაკავებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს. 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილებით მას მიეცა უფლება შეეძინა აღნიშნული უძრავი ქონება 6700 ლარად, რაც დამტკიცებული იქნა 2006 წლის 31 მარტის აჭ-----ის XVI მოწვევის საბჭოს დადგენილებით. ამდენად, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს სადავო უძრავ ქონებაზე მოპასუხე რ/კ აჭ-----ის საკუთრების აღიარება, რაც გახდება მოსარჩელის სადავო ქონების მყიდველად აღიარებისა და საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი.

სარჩელის იურიდიული ინტერესის შესახებ იმსჯელა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ 2016 წლის 22 მარტის განჩინებით, რომლითაც დაკმაყოფილდა მა-ა თა-----ის კერძო საჩივარი და გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 14 დეკემბრის განჩინება, სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, მოცემული სარჩელი არა მხოლოდ აღიარებითა (საკუთრების უფლების აღიარების და უფლების დათმობილად ცნობის ნაწილში), არამედ მიკუთვნებითიც (საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში, მე-3 მოთხოვნა). მიუხედავად იმისა, რომ 2017 წლის 24 მაისის შუამდგომლობით (ს.ფ. 322-324) მოსარჩელემ მესამე მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი გაიხმო, დარჩენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც, სარჩელი ინარჩუნებს მიკუთვნებით ხასიათს (მე-2 მოთხოვნის მიზანია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია). ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის განუხილველად დატოვების საფუძველი.

აქვე, სასამართლო განმარტავს, რომ არ იზიარებს მოპასუხე ქ. ბა-----ს მე---ის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოცემული სამოქალაქო დავა და დამთავრებული ადმინისტრაციული დავა არის იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის თანახმად, საქმის შეწყვეტის საფუძველია.

სასამართლოს აზრით, მიუხედავად იმისა, რომ ორივე სამართალწარმოებაში პრაქტიკულად ერთიდაიგივე მტკიცებულებების შეფასება უწევს სასამართლოს, სამოქალაქო საქმეზე, როგორც მხარე, არ მონაწილეობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მის მიმართ სარჩელი იქნა გახმობილი); დავის საგანს სამოქალაქო საქმეში წარმოადგენს რ/კ „აჭ-----ის“ მესაკუთრედ ცნობა, ადმინისტრაციულ დავაში - სადავო ქონების მიმართ, ამავე პირის მართლზომიერი მფლობელობის დადგენა. ამდენად, სახეზეა არ არის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის ბ) ქვეპუნქტის დისპოზიცია.

6.2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების მართლზომიერ ფლობასთან დაკავშირებით არსებობს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლითაც უარი ეთქვა მოსარჩელეს სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელად „აჭ-----ის“ აღიარების შესახებ. საქმის ზეპირი განხილვისას, მოსარჩელის წარმომადგენლებმა არაერთხელ განმარტეს, რომ ითხოვენ არა მართლზომიერ მფლობელად აღიარებას, არამედ რ/კ „აჭ-----ის“ სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე, სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი. მითითებული ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ სასამართლოს მსჯელობის საგანი ვერ გახდება ისეთი საკითხი, რომელზეც უკვე არსებობს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო აქტი.

მოსარჩელე, მიმდინარე დავაში, მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველად კვლავ უთითებს ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტზე, რომელიც შედგენილია 1995 წელს.

აღნიშნული მტკიცებულების თაობაზე სასამართლო ეყრდნობა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ შემდეგ გარემოებებზე: უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, მისამართი: ქ. ბა-----, 2----- ქ. N60/ჭა-----ს ქ. N3--(მაღაზია N11) არ იძებნება. ასევე, არ იძებნება 1995 წლის ტექნიკური პასპორტი (მისამართი: ქ. ბათუმში, 2----- ქ. №0-ში, ჭა-----ს ქ. №3----- ტექნიკურ პასპორტს ერთვის გენგეგმაც, სადაც ლიტერ „ბ“-ს (როგორც დაინტერესებული მხარე

მიუთითებს, სარეგისტრაციო ობიექტი არის სწორედ ლიტ. „ბ“) ფართობი შეადგენს 4-----. ამავე გადაწყვეტილებით სასამართლომ გა-----ა საჯარო რეესტრის N54832 გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოება, რომ აღნიშნული გენგემა ინახება ჭა-----ს ქუჩის №5-----ის სააღრიცხვო მასალაში. ამ მისამართზე შედგენილ სააღრიცხვო ბარათში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე, სხვა ლიტერებთან ერთად, აღრიცხულია ლიტერი „ბ“, ფართობი: 42.09 კვ.მ. და სააღრიცხვო მასალაში ლიტერ „ბ“-ზე ფიქსირდება ჩანაწერი - „ქალაქის მერია“ 4/19 წილზე (42.09 კვ.მ.), რომელზედაც უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარდგენილი არ არის. აღნიშნულის მტკიცების საწინაარმდეგოდ მოსარჩელე მხარეს არავითარი არგუმენტი ან მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

რ/კ „აჭ-----ის“ საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე ვერ დადასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული მტკიცებულებებით: 2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №2----- წერილობითი პასუხით, რომლის თანახმად ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქ. ბათუმში, 2----- და ჭა-----სა ქუჩის №-----ში მდებარე ქონების მესაკუთრეა, შპს „ბა-----ს კო-----ა“. ასევე, ქ. ბა-----ს მე---ის 1998 წლის 02 სექტემბრის №288-ე გადაწყვეტილებით, რომლის თანახმად, ჭა-----სა და 2----- ქუჩების კვეთაში კეთილმოწყობითი სამუშაოების ჩატარების გამო, აჭ-----ის გამგეობას დაევალა, უზრუნველყო მის ბალანსზე რიცხული და მფლობელობაში არსებული, ხილბოსტანვაჭრობის მაღაზიის აღება.

სასამართლო უთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით 102-ე მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311 1-ე მუხლის პირველი ნაწილით ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თ) პუნქტით განსაზღვრულია რეგისტრაციის ცნება. 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. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ვერც ერთი დოკუმენტი ვერ გახდება რ/კ „აჭ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ასევე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მეორე სასარჩელო მოთხოვნაც, ვინაიდან, პირველ სასარჩელო მოთხოვნაზე უარი, აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ემუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარცელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, არ ექვემდებარება დაბრუნებას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლო მიხელმძღვანელარასაქართველოსსამოქალაქოსაპროცესოკოდექსი ს 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ემუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მა-ა თა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) მეშვეობით;
4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირმა ტოგონიძე