



განჩინება

საქართველოს სახელით

19 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ნანა კალანდაძე (მომხსენებელი)
გოჩა აბუსერიძე, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ზ----- მ-----ე, ლ--- მ-----ე

წარმომადგენელი - კ--- ჩ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - გ----- ქ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სს „ვ-----“

წარმომადგენელი - შ----- გ-----ი

დავის საგანი – ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1.სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა

2018 წლის 26 ივლისს ზ----- და ლ--- მ-----ეების წარმომადგენელმა კ--- ჩ-----

---მა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირის - სს „ვ-----ს“ მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 2-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2018 წლის 01 ივნისს მიღებული №8----- გადაწყვეტილება, ასეთზე თანდართული გადაფარვის ნახაზით დადგენილი ზედდების ნაწილში.

2019 წლის 01 აპრილს ზ----- და ლ--- მ-----ების წარმომადგენელმა კ--- ჩ-----მა **დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა** და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების (უძრავი ნივთის ს/კ. 2-----), 2009 წლის 26 ოქტომბრის №8----- (უძრავი ნივთის ს/კ. 2-----) გადაწყვეტილებისა და 2018 წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების თანდართული გადაფარვის ნახაზით დადგენილი ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობა;

მოსარჩელეთა მიერ სარჩელი დაფუძნებულ იქნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1.1.1. 2007 წლის 18 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოსარჩელეთა მიერ შეძენილ იქნა უძრავი ქონება ს/კ 2----- ფართი 5304 კვ.მ. მდებარე ქ. ოზურგეთი, წ----- ქონება გაიყო ორ ნაწილად: ს/კ 2-----, 4303 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით **ქონებამ პირველი დაზუსტებული რეგისტრაცია გაირა საჯარო რეესტრში 2008 წლის 08 ოქტომბერს (განაცხადის №8-----), რა დროსაც პირველად დაზუსტდა ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები ელექტრონული აზომვითი ნახაზის სახით.** ქონების მაშინდელი მესაკუთრეები გახლდნენ ზ----- მ-----ე-1/3 წილი, ლ--- მ-----ე-1/3/ წილი, დ-----ი-1/3 წილი. ამავე პერიოდში დარეგისტრირდა მეორე გამოყოფილი უძრავი ქონება ს/კ 2----- ფართობი 1000 კვ.მ. მესაკუთრეები-ზ----- და ლ--- მ-----ეები;

2009 წლის 19 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანხმად ლ--- და ზ----- მ-----ეებმა გამოისყიდეს დ-----ის წილი, რის შემდეგაც თითოეული მათგანი საკუთრების უფლებით ფლობდა 1/2 წილს უძრავ ქონებაში. 2011 წლის 15 სექტემბრის ხელშეკრულების ქონების 1/3 წილი გასხვისდა ა---- ბ-----ზე და შესაბამისად თითოეული მესაკუთრის წილი შეადგენდა 1/3 წილს.;

1.2.2. საჯარო რეესტრში წარდგენილი № 8----- განაცხადის მიხედვით 2012 წლის 26 დეკემბერს ქონება გაიყო ორ ნაწილად. კერძოდ გამოეყო შენობა და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2-----, მიწის ფართობი 769 კვ.მ. ასევე გამოეყო მეორე ნაკვეთი 3534 კვ.მ ფართობით, რომელსაც მიენიჭა საკადასტრო კოდი 2---

2013 წლის 04 იანვარს სარეგისტრაციო განაცხდით № 8----- უძრავი ქონება 2-----
----- გაიყო ორ ნაწილად :ს/კ 2-----, ფართი 1172 კვ.მ მესაკუთრე ა---- ბ-----
ი და ს/კ. 2----- ფართი -2362 კვ.მ , მესაკუთრეები-ლ--- და ზ----- მ-----
ეები. ამასთან ზ----- და ლ--- მ-----ეების საკუთრებაში დარჩა შენობა ს/კ2-----
-----.

1.2.3. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 2----- ფართით 1000 კვ.მ საჯარო რეესტრში ელექტრონული აზომვითი ნახაზის მეშვეობით დაზუსტებული სახით დარეგისტრირდა 2009 წლის 25 ოქტომბერს. (განაცხადი № 8-----). ქონებას მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 2-----.
ამავე დროს ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ბენზინგასამართი სადგური. შენობის საერთო ფართი -249.02 კვ.მ ,განაშენიანების ფართი-259.20კვ.მ, არასაცხოვრებელი ფართი-259.20. ქონების თანამესაკუთრეებად 1/3 წილით რეგისტრირებულნი იქნენ ზ----- და ლ--- მ-----ეები და დ-----ი. მოცემული ქონება ჯერ ქირავნობის ხელშეკრულებით, ხოლო **2009 წლის 26 ოქტომბერს კი ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადაეცა შპს „ტ-----“ (ს/ნ 2-----).**

**ზემოხსენებული უძრავი ქონება 2010 წლის 28 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადავიდა სააქციო საზოგადოება „ვ-----
-----ს“ (ს/ნ 2-----) საკუთრებაში.**

1.2.4. ი/მ ნ----- ლ-----ის განმარტებით 2008 წლის სექტემბერში მან ზ----- მ-----ის დაკვეთით შეასრულა ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც გაიყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 2----- ხსენებული ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა თავისი №8----- გაადწყვეტილებით დაარეგისტრირა ქონების გაყოფა ს/კ 2----- -4303 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი შენობით და მიწის ნაკვეთი ს/კ 2----- 1000 კვ.მ ფართით.

ნ----- ლ-----ის განმარტებით, მან ზემოხსენებული ნახაზების შედგენისას იხელმძღვანელა საჯარო რეესტრში არსებული 2002 წლის ორთოფოტოთი, რომელსაც გააჩნდა უზუსტობები, ამასთან იმ დროს არსებულ საამზომველო ტექნოლოგიებში გამოყენებულ GPS ხელსაწყოთა გააჩნდა ცდომილება, რაც იწვევდა ნაკვეთის რეალური საკადასტრო მდგომარეობასთან მიმართებაში სარეგისტრაციო ბადის ფაქტიურ ადგილმდებარეობასთან აცდენას, რა დროსაც ნაკვეთების ხდომილება შეადგენდა საერთო ფართს 1/2-ს. **მისივე განმარტებით თავდაპირველი და შემდგომი ნახაზების შედგენისას საკადასტრო მონაცემები დადგენილი იქნა დამკვეთის მითითებით. დღევანდელი საკადასტრო მონაცემები კი არ ემთხვევა დამკვეთის მიერ**

ნაჩვენებ ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას, რაც გამოწვეულია ნაწილობრივ გამოყენებული ხელსაწყოთა უზუსტობით, ასევე საჯარო რეესტრის ორთოფოტოების დაზუსტებით.

1.2.5. მოსარჩელებმა 2018 წლის 21 მაისს № 8----- განაცხადით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და კვლავ მოსთხოვეს უძრავ ქონებაზე ს/კ/ 2----- რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა. კერძოდ მოითხოვეს მაკვეთის საკადასტრო ადგილმდებარეობის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 01.06. 2018 წლის № 8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება გაჩერდა იმის გამო, რომ ნაკვეთი ზედებაში გახლდათ უძრავ ქონებასთან ს/კ 2----- ბენზინგასამართასდგურთან, რომლის მესაკუთრეა სააქციო საზოგადოება „ვ-----“.

1.2.6. მოსარჩელებსა და სს „ვ-----ს“ შორის 2015 წელს დაიწყო სამოქალაქო დავა, რომელზეც ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ლ--- და ზ----- მ-----ების სარჩელი და სს „ვ-----ს“ დაევალია მის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთსა და ბეტონის სასაზღვრო კედელს შორის არსებული მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული როგორც მიწისზედა, ისე მიწის ქვემოთ არსებული ინფრასტრუქტურის პირვენდელ მდგომარეობაში მოყვანა, ასევე სასაზღვრო კედლის დემონტაჟი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით სს „ვ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილება

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სს „ვ-----ს“ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინება და ზ----- და ლ--- მ-----ების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხეებმა - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისისა და სს „ვ-----ს“ წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილებით ზ----- და ლ--- მ-----ების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.1.დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1.1. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით 2009 წლის 29 ივლისის მდგომარეობით დ-----ის, ზ----- მ-----ისა და ლ--- მ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ქ. ოზურგეთში, წ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 2-----).

2.1.2. 2010 წლის 28 ოქტომბერს შპს „ტ-----ა“ და სს „ვ-----“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ოზურგეთი, წ-----ში, 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 2----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----).

2.2.დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების მიზნით რაიონულმა სასამართლომ აპელირება გააკეთა განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელ კანონზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ და მიმოიხილა მისი მუხლები. სახელდობრ მიუთითა მოცემული კანონის მე-2, მე-11, მე-9, 21-ე, 28-ე, 31-ე მუხლებზე და განმარტა შემდეგი:

მოხმობილი კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური, ანდა თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება“. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა „რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით;

სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;" განსახილველი კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად „რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე“, ხოლო ამავე კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად „მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან

გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა."

სასამართლომ მიუთითა 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 ნაწილის თანახმად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება."

სასამართლომ ციტირება მოიყვანა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 09 ნოემბრის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილიდან, სადაც სასამართლომ ზ----- და ლ--- მ-----ებს მიუთითა, რომ „მხარემ უნდა მიუთითოს რა გამოიწვია მის მიერ მისივე განმარტებით არასწორად წარდგენილმა ნახაზმა და ვისგან დაზარალდა ამის გამო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შინაარსი, რომლის თანახმადაც მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს საქმეში ჩაბმული, თუ იგი არის იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანა შესაძლებელი და ასეთი შეაჯერა რა საქმეში წამოდეგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან, მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ ფორმალურად მესამე პირად ჩართო მისთვის სადამსჯელის დღევანდელი მესაკუთრე, თუმცა მოითხოვა ადმინისტრაციული ორგანოს იმ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, სადაც თვითონ არის რეგისტრირებული მესაკუთრედ, ანუ სასამართლო წესით მოითხოვა საკუთარ თავზე ქონების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა.

რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ არ არსებობდა სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების არც ფორმალური (სამართლებრივი) და არც ფაქტობრივი საფუძვლები, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით არსებობს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილია საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები და ასეთზე მიცემულია სამართლებრივი შეფასება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება

სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ----- და ლ--- მ-----ეების წარმომადგენელმა კ--- ჩ-----მა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ სარჩელი არ დაკმაყოფილა მხოლოდ იმ მოტივით, რომ ნაკვეთი რეგისტრირებული განლდათ მოსარჩელე მხარის განაცხადის საფუძველზე, ასევე არასწორი ინტერპრეტაცია გაუკეთა აპელანტების (მოსარჩელების) მიერ მიცემულ ახსნა-განმარტებებს, რომლის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ-----ეებს ერთხელ უკვე გაყიდული ნაკვეთის უკან დაბრუნება უნდოდათ და ამის საფუძველად თითქოსდა უთითებდნენ მათივე შეცდომას, რაც არამართებულია მაშინ, როდესაც მოცემულ შემთხვევაში განაცხადის ავტორი, რომელიც პასუხისმგებელია ნახაზის სისწორეზე და ნახაზის შემდგენი სპეციალისტი უთითებდნენ არსებულ ცდომილებაზე და მოყათ მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, არსებობს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვითაც ნაკვეთის მესაკუთრეს რეგისტრირებულზე 410 კვ.მ-ით მეტი ფართი აქვს ფაქტობრივ სარგებლობაში, არსებობს საკადასტრო ნახაზები, რომელთა მიხედვითაც ბენზინგასამართი სადგურის პროექტში მითითებული და ფაქტობრვად არსებული ნაგებობები მდებარეობს რეგისტრირებული ნაკვეთის ფარგლებს გარეთ და აშკარად არასწორი საკადასტრო მონაცემები აქვს მთავარ შენობას.

აპელანტების თვალსაზრისით სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, რომლითაც არ იხელმძღვანელა მხოლოდ იმიტომ, რომ მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო განაცხადი წარდგენილი იყო ზ----- და ლ--- მ-----ეების მიერ. შესაბამისად, აპელანტს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს იმაზე, წარმოადგენს თუ არა აქტის კანონთან შესაბამისობის გარკვევაზე უარის თქმის საფუძველს იმ პირის სასარჩელო პრეტენზია, ვინაც წარადგინა განაცხადი. აპელანტის აზრით, სასამართლოს და საჯარო რეესტრის ხსენებული მსჯელობა არასწორია, რადგან ასეთი სახის დანაწესს არ შეიცავს მოქმედი კანონმდებლობა.

აპელანტს მიაჩნია, რომ არასწორია მოწინააღმდეგე მხარის-საჯარო რეესტრის განმარტება იმის თაობაზე, რომ ის არის მარეგისტრირებელი ორგანო და რომ წარმოდგენილი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებელია განმცხადებელი, რადგან მიუხედავად იმისა, თუ ვინ არის ნახაზის მართებულობაზე პასუხისმგებელი, სარეგისტრაციო წარმოების კანონით დადგენილი წესით განხორციელებაზე პასუხისმგებელი გახლავთ მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით წარმოდგენს სრულყოფილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელზეც ასევე სრულად ვრცელდება ადმინისტრაციული კანონმდებლობა, რომლის, როგორც

ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია, რითაც მას კანონმდებელმა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა და მისი საჯარო წესრიგთან და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა დააკისრა. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა, ხოლო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები.

აპელანტის თვალსაზრით, გასაჩივრებული აქტებითა და პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებით ხელყოფილ იქნა საქართველოს კონსტიტუციის მე-7, 21-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით დაცული მისი საკუთრების უფლება, ხოლო სს „ვ-----ს“ საკუთრების უფლებით აღმჭურველ აქტთან მიმართებით, ამ უკანასკნელის, როგორც დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი.

ხსენებულიდან გამომდინარე აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ გასაჩივრებული აქტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა შეფასების, სააპელაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი

თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

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

5. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.1.1-2.1.3 პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ

შეფასებებს, მიუთითებს მათზე გამეორების გარეშე და ამასთან **დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:**

5.1.ფაქტობრივი დასაბუთება:

5.1.1. 2005 წლის 28 დეკემბერს ზ----- მ-----ემ განცხადებით (განაცხადის რეგისტრაციის №2-----) **მიმართა საჯარო რეესტრის ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავი ნივთის** (დაუზუსტებელი ფართი: 5304 კვ.მ და შენობა ნაგებობა №1, ს/კ 2-----, მისამართი: ქალაქი ოზურგეთი, ქუჩა წ-----) **მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნით** (პ/ნ 3-----) , რაც ამავე თარიღით განხორციელებული იქნა. უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხულ იქნა ზ----- მ-----ე. ასეთის საფუძვლად მიეთითა კოოპერატივ „ე-----ა“ და ზ----- მ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.(ხელშეკრულების №1-----, გაფორმების თარიღი- 27.12.2005, ნოტარიუსი- მ. მ-----ი).

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის შესაგებელში გადმოცემული განმარტება და ასეთზე დართული მტკიცებულებები:ა) მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი 2005 წლის 12 დეკემბრის მდგომარეობით, ექადოს ყოფილი კოლმეურნეობის ადმინისტრაციული შენობისა და სამეურნეო ეზოს სიტუაციური გეგმა, ზ----- მ-----ის განცხადება ოზურგეთის რაიონის მთავარი რეგისტრატორისადმი, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, (იხ.ტომი 1-ლი, ს.ფ.98, 106, 107,108-111).

5.1.2. 2007 წლის 18 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2007 წლის 18 ივნისს ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრებად აღირიცხნენ დ-----ი (პ/ნ 3----- -) 1/3 წილი, ლ--- მ-----ე (პ/ნ 3-----) 1/3 წილი და ზ----- მ-----ე (პ/ნ 3-----), საფუძველი: უძრავი ქონების ნასყიდობის №1----- ხელშეკრულება, გაფორმებული 18.06.2007წ., ნოტარიუსი მ. მ-----ი (ტომი 1-ლი, ს.ფ. 112-113).

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის განმარტება (.სარჩელით წარმოდგენილი1-ლი ფაქტობრივი გარემოება) და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების)შესახებ. საკადასტრო რუკა (იხ ტომი1-ლი, ს.ფ. 4; 112, 113).

5.1.3.საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით- 2008 წლის 23 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, კ-----, სექტორი - ქ.ოზურგეთი, კ-----, კვარტალი 1-, ნაკვეთის №-- - დაუზუსტებელი ფართობი -5304 კვ.მ., ნაკვეთის მისამართი ოზურგეთი, წ-----, შენობის განაშენიანების ფართი 740 კვ.მ., საერთო ფართი 852.49 კვ.მ., საზაფხულო ფართი 341.8 კვ.მ, სართულიანობა 2, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, რეგისტრირებულია ზ----- მ-----ის - 1/3 წილი, ლ---

მ-----ის - 1/3 წილი და დ-----ის - 1/3 წილი საკუთრებად; უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1----, 18.06.2007 წ.

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მხარეთა ახსნა -განმარტება;

2008 წლის 23 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან(იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 17-18).

5.1.4.2008 წლის 08 ოქტომბერს ზ----- მ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ოზურგეთი წ----- განცხადებას დაურთო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და საერთო საკუთრების უძრავი ნივთის დაყოფის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2008 წლის 10 ოქტომბერს N8----- განაცხადით თანამესაკუთრებმა განახორციელეს უძრავი ნივთის ს/კ. 2----- ცვლილების/დაზუსტების და ორ ნაწილად (ფართი:1000 კვ.მ. ს/კ. 2----- და 4303 კვ.მ. ს/კ-ით 2-----) დაყოფის რეგისტრაცია.

რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ----- მ-----ის განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ოზურგეთი წ----- სახელდობრ, 2008 წლის 14 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ა)სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, კ-----, სექტორი - ქ.ოზურგეთი, კ-----, კვარტალი 1-, ნაკვეთის №---, **დაზუსტებული ფართობი - 4303 კვ.მ.,** ნაკვეთის მისამართი ოზურგეთი, წ-----, შენობის განაშენიანების ფართი 740 კვ.მ., საერთო ფართი 852.49 კვ.მ., საზაფხულო ფართი 341.8 კვ.მ, სართულიანობა 2, ნაკვეთის წინა №---, მიწის ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო **რეგისტრირებულია ზ----- მ-----ის - 1/3 წილი, ლ--- მ-----ის - 1/3 წილი და დ-----ის - 1/3**

წილი საკუთრებად; უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები №1----, 27.12.2005წ, №1----. 18.06.2007წ დამოწმებული ნოტარიუსს მ.მ-----ის მიერ; **ახალი აზომვითი ნახაზი ნაკვეთის გაყოფის შესახებ შესრულებული ინდ.მეწარმე „ნ----- ლ----- ის“ მიერ,** დამოწმებული ნოტარიუს მ-----ის მიერ, რეესტრში რეგისტრაციის №1----, 07.10.2008 წ.

ბ)სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, კ-----, სექტორი - ქ.ოზურგეთი, კ-----, კვარტალი 1-, ნაკვეთის №2--, **დაზუსტებული ფართობი - 1000 კვ.მ.,** ნაკვეთის

მისამართი ოზურგეთი, წ-----, ნაკვეთის წინა N260, მიწის ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო **რეგისტრირებულია ზ----- მ-----ის - 1/3 წილი, ლ--- მ-----ის - 1/3 წილი და დ---- ბ-----ის - 1/3 წილი საკუთრებად;** უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები 27.12.2005წ №1---- და 18.06.2007წ. №1--- დამოწმებული ნოტარიუს მ.მ-----ის მიერ; **ახალი აზომვითი ნახაზი ნაკვეთის გაყოფის შესახებ შესრულებული ინდ.მეწარმე „ნ----- ლ-----ის“ მიერ,** დამოწმებული ნოტარიუს მ-----ის მიერ, რეესტრში რეგისტრაციის №1----, 07.10.2008 წ.

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება;

უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე ზ----- მ-----ის განცხადება (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 114);

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 115-118); 2008 წლის 14 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ(იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 119);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკადასტრო გეგმა მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია 2----- (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 28-29;120);

2008 წლის 14 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ(იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 121);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკადასტრო გეგმა მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია 2----- (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 19-20; 30; 122);

5.1.5. 2009 წლის 24 მაისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, კ-----, სექტორი - ქ.ოზურგეთი, კ-----, კვარტალი 1-, ნაკვეთის №--- დაზუსტებული ფართობი -4303 კვ.მ., ნაკვეთის მისამართი ოზურგეთი, წ-----, შენობის განაშენიანების ფართი 740 კვ.მ., საერთო ფართი 852.49 კვ.მ., საზაფხულო ფართი 341.8 კვ.მ, სართულიანობა 2, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა N260, **რეგისტრირებულია ზ----- მ-----ისა და ლ--- მ-----ის საკუთრებად;** უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები 27.12.2005წ №1---- და 18.06.2007წ. №1--- დამოწმებული ნოტარიუს მ.მ-----ის მიერ; **ახალი აზომვითი ნახაზი ნაკვეთის გაყოფის შესახებ შესრულებული ინდ.მეწარმე „ნ----- ლ-----ის“ მიერ,** დამოწმებული ნოტარიუს მ-----ის მიერ, რეესტრში რეგისტრაციის №1----, 07.10.2008წ; გარიგება მარტივი ფორმით უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 19.05.2009წ.

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 30;).

5.1.5. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით 2009 წლის 29 ივლისის მდგომარეობით დ-----ის, ზ----- მ-----ის და ლ--- მ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ქ. ოზურგეთში, წ-----ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №2-----).

2009 წლის 20 ოქტომბერს ზ----- მ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა ქ.ოზურგეთში წმ.გ-----ს №2-ში მდებარე ექსპლუატაციაში მიღებული შენობის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 26 ოქტომბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი: 2-----, განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია (ექსპლუატაციაში მიღებული შენობის რეგისტრაცია). ცვლილების შედეგად უძრავ ნივთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 2-----.

ზ----- და ლ--- მ-----ეების, დ-----ისა და ნ-----ი გ-----ის მიერ დაფუძნებულ იქნა შპს „ტ-----ი“, რომლის დამფუძნებლების №2 კრების ოქმის თანახმად საწესდებო კაპიტალში შეტანილ იქნა ცვლილება და დამატებითი ქონებრივი შენატანის სახით საწესდებო კაპიტალს დაემატა 150000 ლარის უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: 2-----).

2009 წლის 27 ოქტომბერს იურიდიული პირის რეორგანიზაციის საფუძველზე მოცემულ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) განხორციელდა შპს „ტ-----ის“ (საიდ. კოდი 2-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ექსპლოატაციაში მიღებული შენობის რეგისტრაცია (ტომი 1-ლი, იხ. ს.ფ. 123);
- ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2009 წლის 31 აგვისტოს №814 ბრძანება ოზურგეთი, წ-----ში მდებარე ზ----- მ-----ის, ლ--- მ-----ისა და დ-----ის ავტოგასამართი სადგური „ტ-----ის“ ექსპლოატაციაში მიღების შესახებ (ტომი 1-ლი, ს.ფ. 124); ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 125-126);
- მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 2-----) საკადასტრო გეგმა (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 127);
- იურიდიული პირის რეორგანიზაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 128)

5.1.6. 2010 წლის 28 ოქტომბერს შპს „ტ-----ა“ და სს „ვ-----“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების

საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ოზურგეთი, წ-----
-----ში, 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. მიწის (უძრავი
ქონების) ს/კ. 2----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----)

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ.სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

-ამონაწერი საჯარო რესტრიდან (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ 137)

5.1.7. ი/მ ნ----- ლ-----ის მიერ ახსნა-განმარტების სახით შედგენილი წერილობითი დოკუმენტით დადგენილია, რომ 2008 წლის სექტემბერში მან ზ----- მ-----ის დაკვეთით შეასრულა ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც გაიყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 2----- ხსენებული ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა თავისი №8----- გადაწყვეტილებით დაარეგისტრირა ქონების გაყოფა ს/კ 2-----, 4303 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი შენობით და მიწის ნაკვეთი ს/კ 2----- --- 1000 კვ.მ ფართით. მან ზემოხსენებული ნახაზების შედგენიას იხელმძღვანელა საჯარო რეესტრში არსებული 2002 წლის ორთოფოტოთი. თავდაპირველი და შემდგომი ნახაზების შედგენისას საკადასტრო მონაცემები დადგენილი იქნა დამკვეთის მითითებით. დღევანდელი საკადასტრო მონაცემები კი არ ემთხვევა დამკვეთის მიერ ნაჩვენებ ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას, რაც გამოწვეულია ნაწილობრივ გამოყენებული ხელსაწყოს უზუსტობით, ასევე საჯარო რეესტრის ორთოფოტოების დაზუსტებით.
(იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ.46-47)

5.1.8. ზ----- და ლ--- მ-----ებმა სამოქალაქო წესით სარჩელი აღძრეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში სს „ვ-----ს“ მიმართ და მოითხოვეს მათ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აღმართული სასაზღვრო კედლის დემონტაჟი და მოპასუხის მიერ მითვისებული 653 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის უკან დაბრუნება.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოპასუხეს დაავალა პირვანდელ მდგომარეობაში მოეყვანა (მის მიერ უძრავი ნივთის საკუთრებაში შექენამდე არსებულ მდგომარეობაში) მის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, მიწის ნაკვეთსა და ბეტონის სასაზღვრო კედელს შორის არსებული, მოსარჩელეების საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ნაკვეთზე მოთავსებული როგორც მიწისზედა, ასევე მიწის ქვემოთ არსებული ინფრასტრუქტურა. მოპასუხეს ასევე დაევალა ბეტონის სასაზღვრო კედლის დემონტაჟი.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს

სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით უცვლელად იქნა დატოვებული, ხოლო **საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით** სს „ვ-----ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: **გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 დეკემბრის განჩინება და ზ----- და ლ--- მ-----ეების სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.**

საკასაციო სასამართლომ გადაწყვეტილებით დადგენილ 35-ე ფაქტობრივ გარემოებად მიუთითა , რომ მოპასუხე სს „ვ-----სა“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ავტოგასამართი სადგური, რომელიც ამ მიწის ნაკვეთის მოპასუხეზე გასხვისებამდე ააშენეს მოსარჩელებმა, რისთვისაც მათ საკუთრებაში არსებული 5300 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირეს ცალკე, ხოლო 2010 წლის 28 ოქტომბერს, აღნიშნული 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ავტოგასამართი სადგური მოსარჩელების მიერ დაფუძნებულმა კომპანიამ მიჰყიდა მოპასუხეს. (სს „ვ-----ს“)

საკასაციო სასამართლომ გადაწყვეტილებით დადგენილ 36-ე ფაქტობრივ გარემოებად მიუთითა რომ სს „ვ-----სა“ საკუთრებაში არსებულ ავტოგასამართ სადგურზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან მოსარჩელეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში გადასულია საცავი რეზერვუარების შემოღობილი ტერიტორიის ჩრდილოეთი კუთხე ფართობით 5.3 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 18 დეკემბრის განჩინება (იხ. ტომი 1-ლი. სფ.-79);
-საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1-ლი ს.ფ.66-71).

5.1.9. აპელანტსა და მესამე პირს შორის წარმოებულ ზემოხსენებულ სამოქალაქო საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებით-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს 2015 წლის 27 ივლისის საინჟინრო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნის თანახმად საქმის მასალებში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 1000 კვ.მ . რეგისტრაციით მოცემული ნივთის განლაგება და ფართი ემთხვევა აღნიშნული ამონაწერის მონაცემებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს 2015 წლის 27 ივლისის საინჟინრო ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნა (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ.56)

5.1.10. მოსარჩელებმა 2018 წლის 21 მაისს № 8----- განაცხადით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და კვლავ მოსთხოვეს უძრავ ქონებაზე ს/კ 2----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

2018 წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით ზ----- მ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზის საფუძველზე დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება უძრავ ნივთთან საკადასტრო კოდით: 2-----.

ამავე გადაწყვეტილებით ზ----- მ-----ეს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმება იმ მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 2----- მესაკუთრე სს „ვ-----“) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წამოედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება (იხ. ტომი 1-ლი, ს.ფ. 50-51).

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის დავის განხილვისას სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა დაადგინოს რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მოსარჩელე თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რომლის მიღწევაც მხარეს სურს. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენებით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს ამა თუ იმ ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს.

განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად იმ ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი უფლება - საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. აღნიშნული უფლება ასევე ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ მოცემული სახის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

განსახილველ კონკრეტულ შემთხვევაში აპელანტები (მოსარჩელები) ითხოვენ მათ მიერვე წარდგენილ მონაცემებში ცვლილებების შეტანას იმ საფუძველით, რომ მათ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი-საკადასტრო ნახაზები არ იყო სწორი, რომელთა უზუსტობა უნდა აღმოეჩინა საჯარო რეესტრის სამსახურს და უარი უნდა ეთქვა არასწორი მონაცემის რეგისტრაციაზე.

პალატა განმარტავს, რომ **საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში წარმოდგენა სავალდებულო გახდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით.**

სააპელაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციითა და ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4

ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის 30-ე მუხლის შესაბამისად იმპერატიული დანატქმის თანახმად აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა თავად უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად (0----- N---- ამოქმედდა 2016 წლის 1 სექტემბრიდან) „საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი“, ხოლო განსახილველი ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად კი „საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.“

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით, მათ შორის თვით მოსარჩელეთა და ინდ. მეწარმე ნ----- ლ-----ის განმარტებებით უდაოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა რომ 2008 წლის სექტემბერში ინდ. მეწარმე ნ----- ლ-----ემ ზ----- მ-----ის დაკვეთით შეასრულა ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც გაიყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 2----- ხსენებული ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა თავისი №8----- გადაწყვეტილებით დაარეგისტრირა ქონების გაყოფა ს/კ 2-----, 4303 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი შენობით და მიწის ნაკვეთი ს/კ 2----- -1000 კვ.მ ფართით. თავდაპირველი და შემდგომი ნახაზების შედგენისას საკადასტრო მონაცემები დადგენილი იქნა დამკვეთის მითითებით.

როგორც უკვე აღინიშნა, განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 14 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების (უძრავი ნივთის ს/კ.2-----), 2009 წლის 26 ოქტომბრის №8----- (უძრავი ნივთის ს/კ. 2-----) გადაწყვეტილებისა და 2018 წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების თანდართული გადაფარვის ნახაზით დადგენილი ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობა, ანუ იმ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, რომელთა საფუძველზეც თვით მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილი შესაბამისი დოკუმენტებისა და მათ შორის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზების საფუძველზეც განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში ცვლილებების რეგისტრაცია და მათივე დაფუძნებული კომპანია შპს „ტ-----ისაგან“ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განიკარგა სს„ ვ-----ზე“.

2008 წლის 10 ოქტომბრისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ, საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია იყო უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

2009 წლის 29 ოქტომბრისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების დაწყების საფუძველია განცხადება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე **კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული 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. **მარეგისტრირებული ორგანოს უფლებამოსილებისა და პასუხისმგებლობის საკითხი ანალოგიურადაა მოწესრიგებული ამჟამად მოქმედი რედაქციით კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით.**

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემძენებზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც 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.

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. შესაბამისად რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

მოცემულ შემთხვევაში აპელანტების მიერ დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების (შპს „ტ-----ი“) მიერ, მათ მიერვე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე და ამდენად, შესაბამისი

სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, მოხდა მესამე პირის - სს,, ვ-----ს“ათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა , რომლის რეგისტრაციაც საჯარო რესტრში განხორციელდა აბსოლუტურად კანონშესაბამისად, რის საფუძველზეც ამ უკანასკნელს მასზე კანონშესაბამისად წარმოეშვა საკუთრების უფლება.

ამდენად, ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოსარჩელეთა მიერ სარჩელით წარმოდგენილ მოთხოვნათა დაკმაყოფილების, სახელდობრ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რადგან ისინი არ ეწინააღმდეგებიან კანონს.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

6.1. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ განსახილველ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, სააპელაციო საჩივარი კი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ზ----- და ლ--- მ-----ეების სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;

3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლეები:

ნანა კალანდაძე

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ მეშველიანი