



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 დეკემბერი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე

მოსარჩელე - მა-----

წარმომადგენელი - ემ-----ე

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ნა-----ე

მესამე პირი - მა-----ა (არ გამოცხადდა)

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - მა-----ა

- ა(ა)იპ ბათუმის საბავშვო ბაღების გაერთიანება

წარმომადგენელი - და-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მა-----მ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და მესამე პირის, ბმა „მე-----ს“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 8 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებაზე, უძრავი ნივთის რეგისტრირებაზე სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება, მარინა პეტრენკოს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ;

საჯარო რეესტრის დავალდებულება, დაარეგისტრიროს (შეიტანოს ცვლილება და დაზუსტდეს ნაკვეთის ფართობი) მანანა პეტრენკოს სახელზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ხელვაჩაური, სოფ. ქვედა სა-----ი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ.მ. მიწის დაუზუსტებელი ფართობი, საკადასტრო კოდი: 2-0-.0--0--.

1.2. სასამართლოს 2015 წლის 25 მაისის განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით ჩართული იქნა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით საქმეში ჩაერთო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ხოლო მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილით, ა(ა)იპ „ბათუმის საბავშვო ბაღების გაერთიანება.

1.3. სასარჩელო მოთხოვნას მა----- შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

როგორც სარჩელშია მითითებული, მა-----ს ძირითადი მიზანია, მოხდეს საჯარო რეესტრის მიერ მის საკუთრებაში არსებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, რათა შემდგომში შეძლოს, თავის საკუთრებაზე მიმდინარე უკანონო მშენებლობის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის უძრავი ქონებით, თავისი საკუთრების გადაფარვის მიმართ, კანონიერი საშუალებების გამოყენება.

მიუხედავად იმისა, რომ მა-----ს საკუთრების უფლება 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე უკვე რეგისტრირებულია, ტექნიკური გაუგებრობის გამო ვერ ხერხდება საზღვრების მდებარეობის ზუსტი განსაზღვრა საკადასტრო ნახაზის მიხედვით და აღნიშნული გაუგებრობის აღმოფხვრა საჭიროებს, საჯარო რეესტრის მიერ თავისი უფლებამოსილების ჯეროვნად განხორციელებას.

ის, რომ საჯარო რეესტრი ვალდებულია ჯეროვნად გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები, უზრუნველყოს რეესტრში დაცულ მონაცემთა (სულ მცირე) ურთიერთშესაბამისობა, მოახდინოს ტექნიკური დეტალების დაზუსტება და არ დაუშვას მიწის ერთი და იმავე ტერიტორიაზე არა თუ ორი ან მეტი პირის ურთიერთმფარავი საკუთრების უფლებათა, არამედ ერთი პირის ორი განსხვავებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, დასტურდება, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით, საქმეზე Nბს-367-363(კ-12).

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.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა არ ნიშნავს, მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.-1.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

მა-----სადმი მიყენებული ზიანი აშკარაა, კერძოდ, საჯარო რეესტრში შექმნილი გაურკვევლობის გამო ის ვერ ახერხებს, მისი საკუთრებით ჯეროვნად სარგებლობას (მის საკუთრებაზე უკანონოდ მიმდინარეობს მშენებლობა, რომელსაც ხელს ვერ უშლის). აგრეთვე, საჯარო რეესტრის 2015 წლის 8 იანვრის განცხადება ამტკიცებს, რომ „... 8----- და 8----- განაცხადზე წარმოდგენილი მიწის აზომვითი ნახაზი და შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზი, რომლის საკადასტრო კოდია 0--3--1--0-, მოიცავდა 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ დამხმარე შენობანაგებობას 59,5 კვ.მ-ის ოდენობით სრულად, ანუ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საკუთრებას.“

აღნიშნული განცხადების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: 0--3--1--0- რომლის ფართობიც შეადგენს 764 კვ.მ.-ს და წარმოადგენს მა-----ას (პ.ნ: 6-----) საკუთრებას, მოიცავს მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით: 2-.0-.0--0--., რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია როგორც მა-----ს საკუთრება.

საჯარო რეესტრის აღნიშნული დასაბუთება ზედაპირულია და ვერ პასუხობს ძირითად საკითხებს, კონკრეტულად კი საჯარო რეესტრის 8 იანვრის გადაწყვეტილებაში უარი დასაბუთებულია იმით, რომ მა-----ას უძრავი ქონება სრულად მოიცავს მა-----ს უძრავ ქონებას, თუმცა არსად არაა ახსნილი, თუ როგორაა შესაძლებელი, ორი განსხვავებული საკადასტრო კოდის და განსხვავებული მესაკუთრის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთები ფარავდნენ ერთმანეთს. ასევე, რეესტრის აღნიშნული დასაბუთება წამოჭრის კიდევ

უფრო მნიშვნელოვან საკითხს - მა-----ს საკუთრების უფლების არსებობას საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რაც ასევე გაურკვეველ და აბსურდულ სიტუაციას იწვევს.

საჯარო რეესტრის დასაბუთება ქმნის იმაზე მეტ არეულობას საქმეში, ვიდრე ეს საქმის დაწყებამდე არსებობდა და არ წარმოადგენს დასაბუთებას, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამ საქმეში საჯარო რეესტრს არ აქვს გამოკვლეული ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოებები და პასუხი არ აქვს გაცემული ისეთ მნიშვნელოვან კითხვაზე, როგორიცაა: რატომ არ შეესაბამება დღევანდელი მდგომარეობა, 2014 წლის 11 აპრილს საჯარო რეესტრის საინფორმაციო სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის გაცემულ ცნობას, რომელშიც აშკარად ჩანს, რომ არსებობს ორი განსხვავებული მიწის ნაკვეთი, ერთი, 764 კვ.მ. ფართობით და მეორე 500 კვ.მ. ფართობით, ხოლო ორივეს მფლობელი, განსხვავებული სამართლებრივი საფუძვლებით გახდა, მა-----.

ამ სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის 2015 წლის 8 იანვრის N8----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს კანონმდებლობის დარღვევით მიღებულ გადაწყვეტილებას, ამიტომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 30 დეკემბერს წარმოდგენილი იქნა მა-----ს წარმომადგენლის, ემ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე, ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ქვედა სა-----ი. სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 1-0-2008წ. გაცემული №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.0-.2014წ. №7---- წერილი, შპს „კო-----ის“ მიერ 2-0-.2014წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია.

ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 8 იანვარს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ და განმცხადებელს განემარტა, რომ №8----- და №8----- განაცხადებზე წარმოდგენილი მიწის აზომვითი ნახაზი და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი, რომლის საკადასტრო კოდია 0--3--1--0-., მოიცავდა 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ დამხამრე შენობა-ნაგებობას, 59,5 კვ.მ.-ის ოდენობით სრულად, ანუ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საკუთრებას (საკადასტრო კოდი: 2-0-0-0--).

ამდენად, ვინაიდან უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მა-----ა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 11 თებერვალს წარდგენილი იქნა მა-----ს წარმომადგენლის, ემ-----ის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2015 წლის 8 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილი იქნა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული შპს „არქ ლენდის“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზების მიხედვით, 0--3--1--0- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთ-ერთი დამხმარე ფართი, თავისი ფართობითა და კონფიგურაციით წარმოადგენს მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული, 500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ დამხმარე ფართს (საკადასტრო კოდი: 2-0-0-0--), ხოლო მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული 764.76 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 0--3--1--0-) მოიცავს ასევე, მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ 500 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი 2-0-0-0--), რაც ასევე დასტურდება მათ საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე მითითებული, მომიჯნავე ნაკვეთებითაც.

ვინაიდან დგინდებოდა, რომ მა-----სა და მა-----ას შორის 2014 წლის 27 აგვისტოს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სოფელ ქვედა სა-----ში მდებარე 764.76 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე, საერთო ფართობით 2-1.44 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0--3--1--0-) დარეგისტრირდა მა-----ას საკუთრების უფლება (N8----- – 01.-9.20014წ.), საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომაც ჩათვალა, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 8 იანვარს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება მიღებული იყო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მა-----ს საჩივარი არ

დაკმაყოფილდა.

ამდენად, ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი საფუძვლები, ვინაიდან ისინი არ ეწინააღმდეგება კანონს და მათი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის (ამჟამად ქ. ბათუმის ადმინისტრაციაში შემავალი ტერიტორია) სოფ. ქვედა სა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 59.5 კვ.მ. დამხმარე შენობა-ნაგებობაზე, ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის თემის საკრებულოს 25.0--2006 წ. №8-- ცნობის საფუძველზე აღირიცხა, მოსარჩელის დედის, თამარა პეტრენკოს საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი: 2-.0-.0--0-- (განაცხ.№10--, რეგისტრაციის თარიღი 31.0--2006წ.).

ცნობის თანახმად, თამარა პეტრენკო ნამდვილად ცხოვრობს ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის თემის საკრებულოს, სოფელ ქვედა სა-----ში და ფლობს 0,05 ჰა მიწას და 1-87 წელს აშენებულ, 60 კვ.მ. დამხმარე შენობას.

სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად წარდგენილი იყო, ი/მ „ტ-----ს“ მიერ 25.0--2006 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, 500 კვ.მ. ფართზე და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი, 59,5 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობაზე.

აზომვით ნახაზზე მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა საბავშვო ბაღი, სამხრეთით სამანქანე გზა, აღმოსავლეთით ბერიძის საკარმიდამო და სარეფორმო მიწა, ხოლო დასავლეთით - ქალაქ ბათუმის მიწები.

ზემოთ მითითებულ უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით: 2-.0-.0--0--, სამკვიდრო მოწმობის (რეგ. №2-67, თარიღი 26.-2.2007წ. ნოტარიუსი თ. ჩამბა) საფუძველზე აღირიცხა, მოსარჩელე მა-----ს საკუთრების უფლება (განაცხ. №627, თარიღი 01.-3.2007წ.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2006 წლის 31 მაისის ამონაწერი;
- ი/მ „ტატიანა ხალიმოსკაიას“ მიერ 25.0--2006 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის გეგმა და
შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი;
- 26.-2.2007წ. №2-67 სამკვიდრო მოწმობა;

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, ხელვაჩაური, სოფ. სა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 1-0--2008წ. გაცემული №8--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 2-1,44 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე აღირიცხა, მა-----ს საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი: 2-0--8.101. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მიწის ნაკვეთის ნახაზთან ერთად ასევე წარდგენილი იყო, შპს „არქ ლენდის“ მიერ 20.12.2007წ. შესრულებული, შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება;
- 1-0--2008წ. გაცემული №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა;
- შპს „არქ ლენდის“ მიერ 20.12.2007წ. შესრულებული, შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი;
- საჯარო რეესტრის 2008 წლის 11 ივლისის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, განხორციელდა უძრავი ნივთის, 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრების დაზუსტება, სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატა სისტემაში და უძრავ ნივთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0- (წინა ს/კ 2-0--8.101). კერძოდ, მა-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 764 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მასზე არსებული 2-1.44 შენობა-ნაგებობა) აღირიცხა დაზუსტებული მონაცემებით.

შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (ს/კ 0--3--1--0-).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21.-2. №8-----03 გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის 2011 წლის 21.-2. ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 1-ლი სექტემბრის №8----- -- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, მა-----ს საკუთრებაში არსებულ

უძრავ ნივთზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 764 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 2-1.44 შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდით: 0--3--1--0-) უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, თარიღი 27.-8.2014წ.) საფუძველზე აღირიცხა, მა-----
-----ას საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 01. 0-. №8----- გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის 2014 წლის 01. 0-. ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 30 დეკემბერს წარდგენილი იქნა მა-----ს წარმომადგენლის, ემ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით, ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელი ქვედა სა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე.

სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვოდა მა-----ს წარმომადგენლის მიმართვა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: 2-.0-.0--0-- (განაცხ. №8-----), სამკვიდრო მოწმობა (რეგ. №2-67, თარიღი 26.-2.2007წ. ნოტარიუსი თ. ჩამბა), ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 1-.0--2008წ. გაცემული №8--- საკუთრების უფლების მოწმობა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 0--3--1--0- (განაცხ. №8-----), საკადასტრო გეგმა საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0- (განაცხ. №8-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.0-.2014წ. №7---- წერილი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0- (განაცხ. №8-----), შპს „კო-----ის“ მიერ 2-.0-.2014წ. შესრულებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: 0--3--1--01 (განაცხ. №8-----), მინდობილობა.

ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 8 იანვარს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ და განმცხადებელს განემარტა, რომ №8----- და №8----- სარეგისტრაციო განაცხადებაზე წარდგენილი მიწის აზომვითი ნახაზი და შენობა-ნაგებობის აზომვითი ნახაზი, რომლის საკადასტრო კოდია: 0--3--1--0-., მოიცავდა 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ დამხამრე შენობა-ნაგებობას, 59,5 კვ.მ.-ის ოდენობით სრულად, ანუ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საკუთრებას (საკადასტრო კოდი: 2-.0-.0--0--).

ვინაიდან ამ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა მა-----ა, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს

კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „კო-----ის“ 2-0-2014წ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;
- ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015წ. 08.-1. №8----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 11 თებერვალს წარდგენილი იქნა მა-----ს წარმომადგენლის, ემ-----ის №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, 2015 წლის 8 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უფლების, რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის შედეგად დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული, შპს „არქ ლენდის“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზების მიხედვით, 0--3--1--0- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთ-ერთი დამხმარე ფართი, თავისი ფართობითა და კონფიგურაციით წარმოადგენს, მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ, 500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ დამხმარე ფართს (საკადასტრო კოდი 2-0-0--0--), ხოლო მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული 764.76 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 0--3--1--0-) მოიცავს ასევე, მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ, 500 კვ.მ. ფართობ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი 2-0-0--0--), რაც ასევე დასტურდებოდა, მათ საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე მითითებული, მომიჯნავე ნაკვეთებითაც.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჩათვალა, ვინაიდან დგინდებოდა, რომ მა-----სა და მა-----ას შორის 2014 წლის 27 აგვისტოს დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ქვედა სა-----ში მდებარე 764.76 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე, საერთო ფართობით 2-1.44 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0-) დარეგისტრირდა მა-----ს საკუთრების უფლება (№8----- – 01.-9.20014წ.), ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 8 იანვარს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება მიღებული იყო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 მარტის №6111- გადაწყვეტილებით, მა-----ს წარმომადგენელს ემ-----ეს 2015 წლის 11 თებერვლის №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მა-----ს №2----- ადმინისტრაციული საჩივარი;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 13 მარტის №6111-გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.7. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2007 წლის 14 აგვისტოს №0----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა, ქ. ბათუმში, (იგივე, სოფ. ქვედა სა-----ში) ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე, №18 საბავშვო ბაღის და მასზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება სახელმწიფო საკუთრებად. წერილს თან ერთვოდა არასაცხოვრებელი შენობის ტექნიკური დახასიათება, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა, 2597,3 კვ.მ-ს.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და უდავოა ის ფაქტი, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის (ამჟამად ქ. ბათუმის ადმინისტრაციაში შემავალი ტერიტორია) სოფ. ქვედა სა-----ის ის ტერიტორია, სადაც მდებარეობს მა-----ს საკუთრება, სადავო მიწის ნაკვეთი და №18 საბავშვო ბაღის მიწის ნაკვეთი, იდენტიფიცირდება ორი მისამართით, როგორც ქვედა სა-----ი და ნო-----ის ქუჩა №60(62).

2007 წლის 15 აგვისტოს აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე, საკადასტრო კოდით: 0--10.-8.-2-. სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ქ. ბათუმში, ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე, 2597,3 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1130,5 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე.

200- წლის 21 იანვარს ქ. ბათუმში, ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე, დაუზუსტებელი მონაცემებით 2597,3 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1130,5 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების, ქალაქ ბათუმის თვითმმართველობისათვის გადაცემის შესახებ 200- წლის 8 იანვრის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა, ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრების უფლება.

რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 200- წლის 12 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებით, ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე, დაუზუსტებული მონაცემებით 2485,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1130,5 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე, თანდართული საკადასტრო გეგმის შესაბამისად, ახალი საკადასტრო კოდით: 0--3--1--01.

ქალაქ ბათუმის თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ქონების, აჭარის ა.რ. რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, 2011 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე, დაუზუსტებული მონაცემებით 2485,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1130,5 კვ.მ. ფართის

შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 5 ოქტომბრის №3-- ბრძანების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე, დაზუსტებული მონაცემებით 2485,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და 1130,5 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრების უფლება.

მერიის დაკვეთით აღნიშნულ შენობას ჩაუტარდა რეკონსტრუქცია, რომლის შედეგად შენობა-ნაგებობაზე განხორციელდა მე-3 სართულის დაშენების სამუშაოები. ასევე, განხორციელდა ორი ცალკე მდგომი ერთსართულიანი შენობის აშენება, 26.57 კვ.მ. და 3,84 კვ.მ. ფართებით. 2015 წლის 2 მარტს №2----- წერილობითი მიმართვა და თანდართული, 2485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და სულ 1721,43 კვ.მ. ფართის, სამი შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზი გაეგზავნა მერიის მიერ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და ეთხოვა, მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამ მონაცემებით.

ქ. ბათუმში, ნო-----ის ქუჩა №60(62)-ში მდებარე 2485 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, 1721,43 კვ.მ. ფართის №01/3, 02/1 და 03/1 შენობა-ნაგებობებზე აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 5 ოქტომბრის №3-- ბრძანებისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2 მარტის №2----- მიმართვის საფუძველზე ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის 2015 წლის 20 მარტის N8----- გადაწყვეტილებით აღრიცხული იქნა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით: 0--3--1--01. საჯარო რეესტრში ამ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირებულია, ა(ა)იპ ბათუმის საბავშვო ბაღების გაერთიანების სასარგებლოდ უზურფრუქტის უფლება.

სასამართლო ყურდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2007 წ. 14.-8. №0----- წერილი;
- საჯარო რეესტრის 200- წლის 12 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება;
- აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 5 ოქტომბრის №3-- ბრძანება;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2 მარტის №2----- მიმართვა;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული, მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ მა-----ს სოფ. ქვედა სა-----ში გააჩნდა ორი, 500 კვ.მ. ფართის და 764,76 კვ.მ. ფართის ერთმანეთისგან განსხვავებული და გამიჯნული მიწის ნაკვეთი,

რამდენადაც ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 8 იანვრის №8-----
----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც მა-----
-----ს უარი ეთქვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებაზე,
უძრავი ნივთის რეგისტრირებაზე სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა
სისტემაში, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო
აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, დადგენილია, რომ მა-----ს საკუთრებაში
რიცხული 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0-) მოიცავს
სწორედ, მა-----ს საკუთრებაში 01.03.2007წ. დაუზუსტებელი მონაცემებით
რეგისტრირებულ, 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსაც, რაც დასტურდება საქმეში
წარმოდგენილი, 20-- წლის 14 აგვისტოს საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული
სიტუაციური ნახაზით, ასევე, მოპასუხე მხარის მიერ სასამართლოში
წარმოდგენილი ორთოფოტოებით, თამარა პეტრენკოს სარეგისტრაციო განაცხადთან
ერთად წარდგენილი, ი/მ „ტ-----ს“ 25.05.2006 წ. შესრულებული მიწის
ნაკვეთის გეგმით 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული 59,5 კვ.მ.
დამხმარე ნაგებობის აზომვითი ნახაზით, შპს „არქ ლენდის“ მიერ შესრულებული
221,44 კვ.მ. ფართის შენობის ტექნიკური პასპორტით და 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო გეგმით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-- წლის 14 აგვისტოს საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზი;
- ი/მ „ტ-----ს“ 25.05.2006 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზი;
- შპს „არქ ლენდის“ მიერ შესრულებული 221,44 კვ.მ. ფართის შენობის ტექნიკური პასპორტი;
- გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის
დეპარტამენტის 22.10.2015წ. №2----- წერილი და თანდართული სიტუაციური ნახაზები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მა-----ს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

- „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქცია“;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“;
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ დავის საგანი, გასაჩივრებული აქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 8 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონიერების განსაზღვრისათვის ის არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ არსებითი, მატერიალური თვალსაზრისითაც უნდა იქნას შემოწმებული.

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

მე-2 მუხლის თ) პუნქტით განმარტებულია რეგისტრაცია, როგორც 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;

6.2. სასამართლო აღნიშნავს, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 8 იანვრის №8----- გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია გულისხმობს როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ასევე, უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანას, რაც ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტიდან გამომდინარე უნდა განხორციელდეს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ანუ, დაინტერესებული პირი ვალდებულია რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, მათ შორის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის მიზნით, სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინოს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტი.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 30 დეკემბერს წარდგენილი იქნა მა-----ს წარმომადგენლის, ემ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით, ხელვაჩაურის რაიონის, სოფელ ქვედა სა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც გულისხმობდა, უძრავი ნივთის რეგისტრირებას სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, განაცხადზე თანდართული, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. მოსარჩელე მა----- მიიჩნევდა, რომ ამით უნდა მომხდარიყო დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია იმ მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც თავდაპირველად, 2006 წლის 31 მაისს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდით: 2-0-0-0--, აღირიცხა მოსარჩელის დედის, თამარა პეტრენკოს საკუთრების უფლება, ხოლო შემდეგ, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე აღირიცხა, მოსარჩელე მა-----ს საკუთრებაში, კვლავ დაუზუსტებელი მონაცემებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სოფელ ქვედა სა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 59,5 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე მოსარჩელის დედის, თამარა პეტრენკოს საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველს წარმოადგენდა, მართლზომიერი მფლობელობა, უფლების დამდგენი დოკუმენტი კი ხელვაჩაურის რაიონის ურეხის თემის საკრებულოს 25.0--2006 წ. №8-- ცნობაა, კომლის შესახებ. თამარა პეტრენკოს

მიერ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად წარდგენილი იყო, ი/მ „ტ-----ს“ 25.0--2006 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის გეგმა, 500 კვ.მ. ფართზე და მასზე განთავსებული 59,5 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობის აზომვითი ნახაზი.

აღნიშნული გეგმით შესაძლებელი იყო ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა, კერძოდ, გეგმაზე მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა საბავშვო ბაღი, სამხრეთით სამანქანე გზა, აღმოსავლეთით ბერიძის საკარმიდამო და სარეფორმო მიწა, ხოლო დასავლეთით - ქალაქ ბათუმის მიწები.

ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მა-----ს სარეგისტრაციო განაცხადზე 2015 წლის 8 იანვარს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული ნახაზის მიხედვით, მოცემულ 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, მასზე მდგარი 59,5 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით, მთლიანად მოიცავდა მა-----ას საკუთრებაში 2-0-0-0-- საკადასტრო კოდით რიცხული, 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ვინაიდან ამ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა მა-----ა, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, მა-----ს მიერ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

6.3. სასამართლოს მიერ გამოკვლეული იქნა ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში 2014 წლის 30 დეკემბერს მა-----ს სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად წარდგენილი, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელსაც მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, საჯარო რეესტრში საკადასტრო კოდით: 2-0-0-0--. მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის, 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ (სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში მოყვანილ) ვერსიად.

მოპასუხე მხარისა და მე-3 პირების, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერისა და ა(ა)იპ „ბათუმის საბავშვო ბაღების გაერთიანების“ წარმომადგენელთა მტკიცებით, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული ნახაზით მოცემული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კადასტრი მდებარეობს, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რიცხული და ა(ა)იპ „ბათუმის საბავშვო ბაღების გაერთიანების“ სარგებლობაში არსებული, 2485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში (საკადასტრო კოდი: 0--3--1-.-01.).

ამ მიზნით, სასამართლოს 2015 წლის 21 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საჯარო რეესტრს დაევალა ინფორმაციის წარდგენა, მა-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული, შპს „კო-----ის“ ნახაზის შესაბამისი და საკადასტრო კოდით: 0--3--1-.-01 თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთების ერთმანეთთან ზედდების შესახებ. ამ დავალების შესრულების სახით, სასამართლოში

წარმოდგენილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის 2015 წლის 2- ოქტომბრის №2----- წერილისა და თანდართული სიტუაციური ნახაზების თანახმად, ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით ფიქსირდება ზედდება, შპს „კო-----ის“ ნახაზის, ანუ №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული კადასტრისა, 0--3--1--01 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (მესაკუთრე თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი), 2485,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან.

გარდა ამისა, დადგენილია, რომ მა-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადებს თანდართული შპს „არქ ლენდის“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზების მიხედვით, ამჟამად მა-----ას საკუთრებაში 0--3--1--0- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ერთ-ერთი დამხმარე შენობა, თავისი ფართობითა და კონფიგურაციით წარმოადგენს, მა-----ს საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ, 500 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 2-0-0-0--) განთავსებულ დამხმარე შენობას.

ამასთან ერთად, დადგენილი იქნა, რომ ურთიერთზედება არ ფიქსირდება, 0--3--1--01 საკადასტრო კოდით ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრებასა და მა-----ს საკუთრებაში რიცხულ, 0--3--1--0- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის.

ამდენად, სასამართლო დადგენილად და დადასტურებულად მიიჩნევა, რომ მა-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული, შპს „კო-----ის“ ნახაზი თავისი საკადასტრო მონაცემებით არ წარმოადგენს სოფელ ქვედა სა-----ში მდებარე იმ 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებულ ვერსიას, რომელიც ი/მ „ტ-----ს“ 25.0--2006 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის გეგმის მიხედვით ჯერ მოსარჩელის დედის, თამარა პეტრენკოს საკუთრებაში იქნა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით, ხოლო შემდეგ, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე 01.-3.2007წ. აღირიცხა, მა-----ს საკუთრებად (საკადასტრო კოდით: 2-0-0-0--), კვლავაც დაუზუსტებელი მონაცემებით.

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებითა და 1-0--2008წ. გაცემული №8--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე აღიარებული იქნა მა-----ს საკუთრების უფლება, სოფ. სა-----ში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ, 2-1,44 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, რის შემდეგაც, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 11 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე აღირიცხა, მა-----ს საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი: 2-0--8.101.

ამის შემდეგ, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 დეკემბრის №8-----
-----03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობისა
და საზღვრების დაზუსტება, სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში
და უძრავ ნივთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0- (წინა ს/კ 2-0--8.101),
ხოლო 27-8.2014წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბათუმის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 1-ლი სექტემბრის №8-----
გადაწყვეტილებით 764 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 2-1.44 შენობა-
ნაგებობაზე აღირიცხა, მა-----ას საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდით:
0--3--1--0-).

სწორედ, ეს 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ამჟამად, თვითმმართველი
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში საკადასტრო კოდით: 0--3--1--01
რიცხულ მიწის ნაკვეთს, რაც დასტურდება გეოდეზიის სამსახურის 2015 წლის 2-
ოქტომბრის №2----- წერილითა და თანდართული სიტუაციური გეგმებით,
რომელშიც ასახულია აეროგადაღებით (ორთო ფოტო) ფიქსირებული მიწის
ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემები, მათი ურთიერთგანლაგება და საზღვრები.

სასამართლოს მოთხოვნის შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის მიერ კერ იქნა
წარმოდგენილი 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მა-----ს, ან მისი ოჯახის
მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი, უფლების დამდგენი
დოკუმენტი. შესაბამისად, იმ დროისათვის მოქმედი „ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს
კანონის მიხედვით, მა-----ს საკუთრების უფლების აღიარება 764,76 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ 2-1,44 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე კომისიის
მიერ მოხდა არა მართლობიერი მფლობელობის საფუძველით, არამედ
მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრული, თვითნებური
დაკავების საფუძველით, ან „ბ“ პუნქტით განსაზღვრული, სარგებლობაში არსებული
მიწის სახით.

ამდენად, სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელე მხარის მტკიცება,
რომ მა-----ს გააჩნდა ორი, 500 კვ.მ. ფართის და 764,76 კვ.მ. ფართის
ერთმანეთისგან განსხვავებული და გამიჯნული მიწის ნაკვეთი, რამდენადაც
ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 8 იანვრის №8-----
გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც მარინა
პეტრენკოს უარი ეთქვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის
დაზუსტებაზე, უძრავი ნივთის რეგისტრირებაზე სახელმწიფო გეოდეზიურ
კოორდინატთა სისტემაში, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, დადგენილია, რომ მა-----ას
საკუთრებაში რიცხული 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0--3--1--0-.)
მოიცავს სწორედ, მა-----ს საკუთრებაში 01.-3.2007წ. დაუზუსტებელი
მონაცემებით რეგისტრირებულ 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსაც, რაც დასტურდება

საქმეში წარმოდგენილი, 20-- წლის 14 აგვისტოს საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზით, ასევე, მოპასუხე მხარის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი ორთოფოტოებით, თამარა პეტრენკოს სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად წარდგენილი, ი/მ „ტ-----ს“ 25.0--2006 წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთის გეგმით 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული 59,5 კვ.მ. დამნმარე ნაგებობის აზომვითი ნახაზით, შპს „არქ ლენდის“ მიერ შესრულებული 2-1,44 კვ.მ. ფართის შენობის ტექნიკური პასპორტის და 764,76 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმით.

6.5. სასამართლოს მიერ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში საკადასტრო კოდით: 0--3--1--01 2485,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის საფუძვლიანობის შესწავლის მიზნით, გამოთხოვილი იქნა საჯარო რეესტრის ტექნიკურ საარქივო მასალებში დაცული, ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა №62-ში მდებარე უძრავი ნივთის, №18 საბავშვო ბაღის ტერიტორიისა და შენობის შესახებ არსებული ტექნიკური დოკუმენტაცია.

ამ დოკუმენტაციის ანალიზისა და სასამართლოს მიერ მოწვეული სპეციალისტის გურამ საითაძის (სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტი საინჟინრო ტექნიკურ დარგში) განმარტებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ამჟამად თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში საკადასტრო კოდით: 0--3--1--01 რიცხული 2485,0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საზღვრები, ფართობი და მდებარეობა შესაბამისობაშია, ტექნიკურ საარქივო მასალებში, ქ. ბათუმში, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა №62-ში მდებარე უძრავი ნივთის, №18 საბავშვო ბაღის ტერიტორიისა და შენობის გეგმაზე ასახული მიწის ნაკვეთის ტექნიკურ მაჩვენებლებსა და მონაცემებთან.

შესაბამისად, ყოველგვარ საფუძველს არის (იქნება) მოკლებულია მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ მა-----ს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული, დაზუსტებული მონაცემებით ცვლილების რეგისტრაციას მოთხოვნილი, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული ნახაზის მიხედვით 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კადასტრი მოქცეულია, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რიცხული, 2485,0 კვ.მ. ნაკვეთის, 0--3--1--01 საკადასტრო საზღვრებში, რომელიც №18 საბავშვო ბაღის ტერიტორიას წარმოადგენს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მა-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრში 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების ასეთი ფორმით რეგისტრაციის შესახებ, ამ ნიშნითაც მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს.

6.6. 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია 21-ე, 2--ე და 23-ე მუხლებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო ასვე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრულ წესზე, რომლის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს; ამავე ინსტრუქციის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში; ხოლო 30-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს, იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სათანადო შეფასების შედეგად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მა-----ს მოთხოვნა, საჯარო რეესტრში 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული ნახაზის შესაბამისად, მოკლებული იყო ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს.

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.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები დაფუძნებულია, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სრულყოფილად შესწავლილ და გამოკვლეულ გარემოებებზე.

6.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 2-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში მა-----ს მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით არის მიღებული და ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 8 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, რომლითაც მა-----ს უარი ეთქვა, მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტებაზე, უძრავი ნივთის რეგისტრირებაზე სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, შპს „კო-----ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, შეფასებული იქნა კანონშესაბამის აქტად, შესაბამისად არ არსებობს საფუძველი, მა-----ს მიერ მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის მიერ აქტის გამოცემის დავალებისათვის, მოთხოვნილი სახით ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მა-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1.მა-----ს სარჩელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისისა და მესამე პირების, მა-----ას, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ა(ა)იპ ბათუმის საბავშვო ბაღების გაერთიანების მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2.მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.

3.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით

გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე