



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

6 მარტი, 2020 წელი
ბათუმი

ქ.

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

მოსარჩელე - გუ-----ე

წარმომადგენელი - ირ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის
რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - მა-----ე

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“ (არ გამოცხადდა);

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გუ-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის
რეგიონული ოფისის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის
მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 10 დეკემბრის N8-----
--- და 2019 წლის 4 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 2 აპრილის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ქმედების დავალდებულება.

1.2. სასამართლოს 2019 წლის 24 მაისის განჩინებით, ადმინისტრაციულ საქმეში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაება - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“.

1.3. სასამართლოს 2019 წლის 3 დეკემბრის სხდომაზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლის საფუძველზე, სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმაციის შედეგად სასარჩელო მოთხოვნები ჩამოყალიბდა, შემდეგ სახით:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილების (13 ოქტომბრის სარეგისტრაციო განაცხადი) ბათილად ცნობა, 24 კვ.მ.-ის ნაწილში;

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 20 ივნისის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, 24 კვ.მ.-ის ნაწილში;

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

საჯარო რეესტრის 18/07/2008 წლის ამონაწერით საკუთრების უფლება 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული იყო მოსარჩელე გუ----- -----ეს სახელზე, საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--, რომელმაც 2018 წლის 30 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოსთხოვა, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის განახლება და ახალი ამონაწერის მომზადება. სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელეს განუცხადა, რომ მისი 2008 წელს რეგისტრირებული საკუთრება და მისი საზღვრები წინააღმდეგობაში მოდიოდა, ამხანაგობა „ი-----ს“ მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან, რადგანაც ადგილი ჰქონდა გადაფარვას.

საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს არც კი შეუფასებია გუ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი, 2008 წლის სასამართლო გადაწყვეტილება და მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განმეორებით მოახდინა, სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე მოახდინა მიწის ფართობის რეგისტრაცია, რომ არც კი შეამოწმა მეზობელი მიწის ფართობის საზღვრები და წითელი ხაზები, რომლებიც წინააღმდეგობაში მოდიოდა და ფარავდა, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, გუ-----ის უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას.

იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ მოხდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა და

გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ხსენებული ფაქტობრივი გარემოების გამოკვლევის გარეშე, ეს გახდა სასამართლოსათვის მომართვის საფუძველი. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ბათილად უნდა იქნას ცნობილი და უნდა მომზადდეს და გაიცეს, კანონის საფუძველზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საზღვრის დადგენის №3-- (0--10.2008) პროექტი. შესაბამისად,

რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იქნა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლება, ხოლო საჯარო რეესტრის 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე განხორციელებული იქნა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 1053 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 2--4-.0--0--), საკადასტრო კოდი: 20.-----.

გუ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 20.----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად „სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს.

დაინტერესებულმა პირმა დადგენილ ვადაში არ წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზოვითი ნახაზი, ამასთან, მხარეებმა ვერც მედიაციის პროცესზე მიაღწიეს შეთანხმებას, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2—ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველს.

2.2. მესამე პირის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ წარმომადგენელი სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდა, რომელიც ამისათვის მოწვეული იყო საქართველოს სსკ 70-78-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით. მას სასამართლოსათვის გამოუცხადებლობის მიზეზი არ უცნობებია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26¹-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, სასამართლო უფლებამოსილია მხარის არასაპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობის შემთხვევაში მის დაუსწრებლად მიიღოს გადაწყვეტილება საქმეში არსებული მასალების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ კანონის აღნიშნული ნორმის შესაბამისად არსებობს გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 18 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით, ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 აპრილის N3--- გადაწყვეტილებისა და აჭარის სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 10 ივნისის №2----1----- მომართვის საფუძველზე, რეგისტრირებული იქნა გუ-----ის საკუთრების უფლება (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--).

გუ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო, „არქმშენსერვისი +“-ის მიერ 0--09.20--წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2008 წლის 18 ივლისის ამონაწერი;
- მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში, მოსარჩელე გუ-----ის უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამხანაგობა „ი-----ს“ 2006 წლის 28 სექტემბრის დებულებისა და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საზღვრის დადგენის №3-- (0--10.2008) პროექტის

საფუძველზე, რეგისტრირებული იქნა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლება (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 2--4-.0--0--).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე განხორციელებული იქნა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 1053 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 2--4-.0--0--), საკადასტრო კოდი: 20.-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. 2018 წლის 10 ოქტომბერს ამხანაგობა „ი-----ს“ წარმომადგენელმა, გუგული ნემსაძემ (პირადი ნომერი 6-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში წარადგინა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ის მიმდებარედ, 20.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ №8-----03 (16.10.2018), N8----- (23.10.2018) N8-----07 (07.11.2018) გადაწყვეტილებებით, არაერთხელ იქნა შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ნაკვეთი სცდება რეგისტრირებულ საზღვარს, წარმოსადგენია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის არქიტექტურული და სივრცითი მოწყობის სამსახურის ბრძანება საზღვრების კორექტირების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის აჭარის რეგიონულ ოფისში 2018 წლის 1-ელ ნოემბერს N8-----06 სარეგისტრაციო განაცხადზე დაინტერესებული პირის მიერ **დამატებით წარდგენილი იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ ვერსია.**

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ N8-----07 (07.11.2018) მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობების შესახებ, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ამხანაგობა „ი-----ს“ წესდებაში მითითებული ნორმის გამო, რომლითაც ამხანაგობის თავმჯდომარე აირჩევა 2 წლის ვადით, წარსადგენი იყო ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის ახალი ოქმი .

ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (10.12.2018) გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამხანაგობა „ი----ს“ წარმომადგენლის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (10.1--2018) გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. 2018 წლის 30 ოქტომბერს გუ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისში წარადგინა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ის მიმდებარე, 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 (0--11.2018) გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების განუახლებლობის შესახებ №8-----05 (07.1--2018) და №8-----07 (10.1--2018) წერილობითი შეტყობინებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღებოდა, ბმა „ი----ს“ №8----- განცხადებაზე მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებაზე, საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 (0--11.2018) გადაწყვეტილება;
- სარეგისტრაციო წარმოების განუახლებლობის შესახებ №8-----05 (07.1--2018) და №8-----07 (10.1--2018) წერილობითი შეტყობინებები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----09 (11.1--2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს, გუ-----ეს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ბმა „ი----ს“ საკუთრებაში რიცხული, 20.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ზედდება. იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეთანხმებოდა უძრავი ნივთის კონფიგურაციასა და მდებარეობას, მოთხოვნის

დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 20.----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება დადგინდა, 2018 წლის 11 დეკემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით.

ამასთან, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა დაინტერესებულ პირს განუმარტა, მედიაციის სამართლებრივი საფუძვლები და მედიატორი ნოტარიუსის არჩევის/დანიშვნის წესი.

2019 წლის 15 იანვარს აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----13 გადაწყვეტილება, რომლითაც გუ-----ეს აცნობა, რომ მხარეთა შორის არსებული დავის მოგვარების მიზნით დაინიშნა მედიატორი ნოტარიუსი სოფიო მსხილაძე, რომელთანაც შეხვედრა დაინიშნა 2019 წლის 23 იანვარს, 13:30-14:00 საათზე, მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, რუ-----ის ქუჩა №1---.

2019 წლის 23 იანვარს მედიატორმა ნოტარიუსმა სოფიო მსხილაძემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს წარუდგინა შეტყობინება, რომლის მიხედვით მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო მედიაცია შეწყდა.

2019 წლის 25 იანვარს აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----19 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მხარეთა შორის არსებული დავის მოგვარების მიზნით დაინიშნა მედიატორი ნოტარიუსი სოფიო მსხილაძე, რომელთანაც შეხვედრა დაინიშნა 2019 წლის 4 თებერვალს, 13:30-14:00, საათზე მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, რუ-----ის ქუჩა №1---.

2019 წლის 4 თებერვალს მედიატორმა ნოტარიუსმა სოფიო მსხილაძემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს წარუდგინა შეტყობინება, რომლის მიხედვით, მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო მედიაცია შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----09 (11.12.2018) გადაწყვეტილება;
- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----13 (15.01.2019) გადაწყვეტილება;
- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----19 (25.01.2019) გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. 2019 წლის 4 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2019 წლის 4 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.7. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 2 აპრილის №1----- გადაწყვეტილებით გუ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 02 აპრილის №1----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს გუ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში

მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, გუ-----
-----ის საკუთრების უფლების და 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8-----
გადაწყვეტილებით, 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა
რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“
ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში
რეგისტრირდება, ნივთზე უფლება.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ
მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის
საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები,
მე-13 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის
იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-2 მუხლის „პ“
და „ჟ“ პუნქტების მიხედვით, საკადასტრო აღწერა განიმარტებოდა, როგორც უძრავი
ნივთის საკადასტრო მონაცემების დოკუმენტირება (მოძიება, სისტემატიზაცია,
დაფიქსირება), ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი – უფლებამოსილი პირის მიერ
ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო
მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

ამავე ინსტრუქციის 48.1 მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აღწერის შედეგი
(საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ
კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM
პროექციაში.

6.2. სასამართლო დადგენილად და უდავოდ მიიჩნევა, რომ უძრავ ნივთებზე
უფლებათა რეესტრის მონაცემების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ
2008 წლის 18 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით, ქ. ქობულეთში, დავით
აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4
აპრილის №3--- გადაწყვეტილებისა და აჭარის სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 10
ივნისის №2-----1----- მომართვის საფუძველზე, რეგისტრირებული იქნა გუ-----
ის საკუთრების უფლება (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--).

გუ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო
მონაცემებით იყო რეგისტრირებული. იმ დროისათვის მიწის ნაკვეთები ერთიან
სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში არ იყო აღრიცხული, რადგანაც
მაშინ ეს სისტემა არ იყო სრულად ამოქმედებული, ამიტომ გუ-----ის
საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაუზუსტებელი მონაცემები იყო
შეტანილი, თუმცა, სარეგისტრაციო განაცხადთან და უფლების დამდგენ
დოკუმენტებთან ერთად, საჯარო რეესტრში გუ-----ეს წარდგენილი ჰქონდა

საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც, ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი („არქმშენსერვისი +“-ის მიერ 0--09.20--წ. შესრულებული აზომვითი ნახაზი), რომლითაც სრულყოფილად იყო შესაძლებელი, უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება.

6.3. სასამართლო ასევე, დადგენილად და უდავოდ მიიჩნევს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში, მოსარჩელე გუ-----ის უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მდებარე 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ამხანაგობა „ი-----ს“ 2006 წლის 28 სექტემბრის დებულებისა და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საზღვრის დადგენის №3-- (0--10.2008) პროექტის საფუძველზე, რეგისტრირებული იქნა, ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლება. ამის შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე განხორციელდა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 1053 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 2--4-0--0--), საკადასტრო კოდი: 20-----.

განსახილველი დავის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ 2018 წლის 30 ოქტომბერს გუ-----ემ საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისში წარადგინა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ის მიმდებარე, 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, ერთიან კოორდინატთა სისტემაში მოყვანით, დაზუსტებული სახით.

გუ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრებაში 20----- საკადასტრო კოდით (1053 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ზედდება, 2018 წლის 11 დეკემბერს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, რადგანაც, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ნაკვეთი სცდებოდა რეგისტრირებულ საზღვარს, წარსადგენი იყო ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის არქიტექტურული და სივრცითი მოწყობის სამსახურის ბრძანება საზღვრების კორექტირების შესახებ, კორექტირებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ან მხარეთა შორის მედიაციის გზით შეთანხმება.

ამასთან ერთად, სასამართლოს მიერ დადგენილია და მოპასუხე მხარემაც დაადასტურა, რომ

საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისში 2018 წლის 1-ელ ნოემბერს N8-----06 სარეგისტრაციო განაცხადზე ამხანაგობა „ი-----ს“ მიერ უკვე **დამატებით იქნა წარდგენილი, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ**

ვერსია, რომლითაც აღმოიფხვრა საკადასტრო ერთეულებს შორის დაფიქსირებული ზედდება, გუ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან, თუმცა ამხანაგობა „ი-----ს“ წარმომადგენელს, ამხანაგობის თავმჯდომარეს წესდებით განსაზღვრული არჩევის 2 წლიანი ვადა გასული ჰქონდა და სარეგისტრაციო სამსახურმა მოითხოვა, ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის ახალი ოქმი (გადაწყვეტილება), რის გამოც ამხანაგობა „ი-----ს“ სარეგისტრაციო წარმოება კელარ დასრულდა.

შესაბამისად, კადასტრებს შორის ფიქსირებული ზედდების გამო, კელარ განახლდა და საბოლოოდ შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, გუ-----ის 2018 წლის 30 ოქტომბრის №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე.

6.4. სასამართლომ დავის სამართლებრივი რეგულაციისათვის შეაფასა, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში, მოსარჩელე გუ-----ის უძრავი ნივთის მომიჯნავედ მდებარე 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებისა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე 1053 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი: 20.----- (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 2--4-.0--0--) ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი, რამდენადაც დავის განხილვის პროცესში დადგენილი იქნა, რომ სწორედ ამ რეგისტრაციების განხორციელების შედეგად მოხდა გადაფარვა, ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრებში მოექცა, გუ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული, 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--., ანუ, დაფიქსირდა ზედდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთი შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს.

რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 18 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით, ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებული იქნა გუ-----ის საკუთრების უფლება (მიწის ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი: 2--1--0--7--) დაუზუსტებელი მონაცემებით, რასაც საფუძვლად ედვა, უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 აპრილის №3--- გადაწყვეტილება და აჭარის სააღსრულებო ბიუროს 2008 წლის 10 ივნისის №2-----1----- მიმართვა.

ამის შემდეგ, სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 20 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე გუ-----ის უძრავი ნივთის მომიჯნავედ

მდებარე 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებული იქნა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლება, დაზუსტებული მონაცემებით, შემდეგ კი 2012 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე განხორციელდა ამხანაგობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, 1053 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (დაზუსტებული მონაცემებით). ორივე რეგისტრაციის შემთხვევაში, ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრებით ზედდებული (გადაფარული) იქნა, გუ-----ის საკუთრება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ კოორდინატთა ელექტრონული სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკურ პირობას წარმოადგენს.

დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის შედეგად არ შეიძლება მოხდეს მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლება, რამდენადაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით.

ამასთან, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. უძრავი ნივთების ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის თაობაზე მიმართვის წარდგენა საჭიროებს, საჯარო რეესტრის მხრიდან საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

დაინტერესებული პირის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი წარდგენილი განაცხადის განხილვის დროს და გადაწყვეტილების მიღებისას, სარეგისტრაციო სამსახურს ხელთ უნდა ჰქონდეს საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნივთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების შესახებ, თუნდაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შემთხვევაში.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, ეს გარემოება სრულყოფილად უნდა გამოკვლეულიყო, იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვრულიყო წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა, მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, რათა თავიდან ყოფილიყო აცილებული, ორი სხვადასხვა რეგისტრირებული საკუთრების ობიექტის ზედდება.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და არც მოპასუხე მხარე უარყოფს, რომ 2008 წლის 18 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით გუ-----ის საკუთრების უფლება კანონიერად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, ქ. ქობულეთში, დავით

აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რასაც საფუძვლად ედვა უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კერძოდ, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 აპრილის №3--- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება. გუ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებას ამ უძრავ ნივთზე, ადასტურებს ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისში 2018 წლის 1-ელ ნოემბერს N8-----06 სარეგისტრაციო განაცხადზე ამხანაგობა „ი-----ს“ მიერ უკვე დამატებით იქნა წარდგენილი, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ ვერსია, რომლითაც აღმოიფხვრა საკადასტრო ერთეულებს შორის დაფიქსირებული ზედდება, გუ-----ის უძრავ ნივთთან.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილი წესის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა.

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

სასამართლო მიიჩნევს, მარეგისტრირებელი ორგანოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 24 ნოემბრის №882008341056-03 გადაწყვეტილების მიღებისას ამხანაგობა „ი-----ს“ მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობის განსაზღვრა, მომიჯნავე უძრავი ნივთის, გუ-----ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით და მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზედდების საკითხის შემოწმება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან, წარმოადგენდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან აუცილებლად გამოსაკვლევ გარემოებებს, რადგანაც მხოლოდ ამ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და ანალიზის შედეგად იყო შესაძლებელი შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება, როგორც პირველადი, ისე ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და მოპასუხე მხარის მიერაც იქნა დადასტურებული, ფაქტობრივი ზედდების არსებობა, ამხანაგობა „ი-----ს“ რეგისტრირებული საკუთრების ამსახველ საკადასტრო ნახაზზე გამოსახული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში მანამდე რეგისტრირებულ, მიწის ნაკვეთს შორის.

6.6. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ

ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები, ანუ უფლება რეგისტრირდება კონკრეტულ უძრავ ნივთზე, რომლის იდენტიფიცირება ხდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით.

გუ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას 24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საფუძვლად ედვა უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 აპრილის №3--- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და უძრავი ნივთის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების შემცველი, შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ამასთან მიუთითებს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლით დადგენილ წესზე, უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის შესახებ, რომლის თანახმად:

1. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე უფლება, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.
2. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.
3. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად.
4. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

იგივე რეგულაციას ადგენს რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის შესახებ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლი:

1. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.
2. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.
3. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება

მათი შინაარსის შესაბამისად.

4. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

იმ დროისათვის, როდესაც სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის 2008 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 20 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება იქნა მიღებული, ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე უძრავი ნივთი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 24.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით იყო აღრიცხული გუ-----ის საკუთრებაში, ხოლო ამხანაგობა „ი-----ს“ საკუთრების უფლება მის მომიჯნავე, 1162 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0--2-.3--0--), შემდეგ კი 1053 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 20.-----.) მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მონაცემებით იქნა აღრიცხული, თუმცა ეს არ ნიშნავს რაიმე სახის უპირატესობას, რეგისტრირებულ უფლებათა შორის. ამ შემთხვევაში მთავარია არა ის გარემოება, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთაგან რომლის მიერ იქნა პირველად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, არამედ ის, თუ რამდენად შეესაბამება განხორციელებული რეგისტრაცია, რეალურ მონაცემებსა და რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებულ დოკუმენტებს.

მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს მახასიათებელს წარმოადგენს მისი ადგილმდებარეობა და საზღვრები. სასამართლო ამასთან დაკავშირებით მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----სთვის“ ცნობილი იყო, ან ის ვალდებული იყო სცოდნოდა, ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობა და საზღვრები. სამოქალაქო ბრუნვაში აუცილებელი ყურადღებიანობის გამოჩენისა და თავისი უფლებებისადმი სათანადო და გულისხმიერი დამოკიდებულების ვალდებულება, რაც სამოქალაქო სამართლის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან პრინციპს წარმოადგენს, ამხანაგობას (მის წევრებს) ავალდებულებდა, სათანადო წესით გაერკვია თავისი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი (ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრების გათვალისწინებით).

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

რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება.

საჯარო რეესტრის სამსახურს სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე, არსებული და საჯარო რეესტრში დაცული ტექნიკური მონაცემების გათვალისწინებით, უნდა გამოეკვლია ის გარემოება, ამხანაგობა „ი----ს“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოთხოვნილი უძრავი ნივთის მონაცემები იყო თუ არა შესაბამისობაში ფაქტობრივ მდგომარეობასთან, ტექნიკურს არქივში დაცულ მონაცემებთან, ასევე, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მონაცემებთან და იყო თუ არა სახეზე, მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტები.

მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურმა ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე 1162 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0--2-.3--0--), შემდეგ კი 1053 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 20.-----.) მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით ამხანაგობა „ი----ს“ მიერ წარდგენილი ნახაზის საფუძველზე ისე დაარეგისტრირა მის საკუთრებად, რომ სრულყოფილად არ გამოარკვია ეს გარემოებები, რამაც გამოიწვია, მოსარჩელე გუ-----ის საკუთრების გადაფარვა, რითაც მნიშვნელოვანი ზიანი მიაღწია მის საკუთრების უფლებას.

6.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის ბ) პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის ბ) და ვ¹⁾ პუნქტების 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, ან თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

კანონის ამ ნორმებით დადგენილი რეგულაციის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა

და შესწავლის შედეგად დადგინდებოდა ამხანაგობა „ი----ს“ სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო ნახაზის მიხედვით ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე 1162 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0--2-3--0--), შემდეგ კი 1053 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 20.-----.) მიწის ნაკვეთის მონაცემთა შეუსაბამობა, მომიჯნავე, გუ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებთან და ფაქტიური სარგებლობის ამსახველ მდგომარეობასთან, რაც წარმოადგენდა საფუძველს მოთხოვნილი რეგისტრაციის შედეგად ნივთის ზედდებისათვის (გადაფარვა), ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მოეხდინა სამართლებრივი ანალიზი იმასთან დაკავშირებით, ხომ არ წარმოადგენდა ეს ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები, ამხანაგობის მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამომრიცხავ საფუძველს.

6.9. სასამართლო ამ გარემოებათა მხედველობაში მიღებით მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს გუ-----ის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც ეს აქტები სათანადო გამოკვლევის გარშე არის მიღებული და სახეზეა ამ აქტების შედეგად მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ 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 2--ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, თუმცა ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 20 ოქტომბრის და 2012 წლის 20 ივნისის N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ბმა „ი----ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №1---ში მდებარე 1162 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0--2-3--0--), შემდეგ კი 1053 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 20.-----.) მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში, მოსარჩელე გუ-----ის კუთვნილი, 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რითაც არსებითად დაირღვა მოსარჩელე გუ-----ის კანონით განსაზღვრული უფლება და ინტერესი. სადავო აქტების ბატილად ცნობის შედეგად, მოსარჩელე გუ-----ეს მიეცემა შესაძლებლობა, საჯარო რეესტრში განახორციელოს ცვლილების რეგისტრაცია, მისი კუთვნილი უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებში. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ეს გარემოებები სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 20 ოქტომბრის და 2012 წლის 20 ივნისის N8----- გადაწყვეტილების ბატილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს, რის შესაბამისად, გუ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები.

სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამასთანავე, მომსახურების ხარჯების ანაზრაურობა ხდება საქმის სირთულესთან გონივრულ შესაბამისობაში და მომსახურების ღირებულების განსაზღვრისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობა არა აქვს მხარესა და იურიდიული დახმარების გამწვევს შორის დადებულ ხელშეკრულებას. ამ საკითხის გადაწყვეტისათვის არც იმას აქვს მნიშვნელობა, თუ რა თანხა გადაუხადა მხარემ ადვოკატს, ვინაიდან მითითებული გარიგება არ შეიძლება სავალდებულოდ იქცეს წაგებული მხარისათვის, რადგან იგი არ მონაწილეობდა ამ გარიგების დადებაში

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის მოთხოვნას მოპასუხისათვის, ადვოკატის მომსახურების გამო გაწეული ხარჯის - 300 აშშ დოლარის და დამატებით 200 ლარის დაკისრების თაობაზე, ვინაიდან დავის მოცულობასა და გაწეულ ხარჯებთან შესაბამისობაში არ მოდის.

ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მხრივ, ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, 100 (ასი) ლარის ნაწილში.

7.2. 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.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს, საჯარო რეესტრის აჭარის რეგიონულ ოფისს უნდა გადახდეს გუ-----ის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2, 22-ე, 23-ე, 32-ე და 33-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 247-250-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

ბათილად იქნას ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 20 ოქტომბრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი (რეგისტრაციის ნომერი: 8-----), მოსარჩელე გუ-----ის კუთვნილი, 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში.

ბათილად იქნას ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 20 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილება, მოსარჩელე გუ-----ის კუთვნილი, 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში.

3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, საადვოკატო მომსახურების ხარჯები, 100 ლარის ოდენობით.

4.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს გადახდეს მოსარჩელე რომან რომანაძის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 100 ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ

ბეჟანიძე