



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2020 წელი
ბათუმი

ქ.

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

მოსარჩელე – სს „ს-----ი“

წარმომადგენელი – ნი-----ი

მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი -ნა-----ე

მესამე პირები - თა-----, ლუ-----, მა-----, სო----- ბე-----ები

წარმომადგენელი - მი----- ალ-----ი

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1.სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. სს „ს-----მა“ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის და მე-3 პირების, თა-----, ლუ-----, მა----- და სო----- ბე-----ების მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის №9-----
- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 29 ივნისის №8----- და 2016 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, საკადასტრო კოდით: 2--2--0-.0-- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების იმ ნაწილში, რომელთანაც ზედდებათა სს „ს-----ის“ 2018 წლის 14 დეკემბრის №9----- განაცხადს თანდართული, საკადასტრო აზომვითი (აგეგმვითი) ნახაზი.

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 30 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის

(ამჟამად ქალაქ ბათუმში შემავალი), სოფელ მა-----ში მდებარე 500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0--3--2.5-- დარეგისტრირდა შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებად; 2010 წლის აპრილის თვის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთზე შპს „ჯ-----მა“ განათავსა ფიჭური კავშირგაბმულობის 60მ-იანი მიმღებ-გადამცემი ანტენა.

რეგისტრაციის შესახებ 2018 წლის 1-ლი ნოემბრის №B----- გადაწყვეტილებით შპს „ჯ-----“ შეერწყა, სს „ს-----ს“, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 2018 წლის 4 დეკემბრის №9----- გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0--3--2.5--, რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა ცვლილება და მესაკუთრედ განისაზღვრა, სს „ს-----ი“.

სს „ს-----მა“ 2018 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო განაცხადით მოითხოვა მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0--3--2.5-- საკადასტრო საზღვრების დაზუსტება, რის თაობაზეც 17 დეკემბერს მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 გადაწყვეტილება და ხსენებული უძრავი ნივთის წითელი ხაზები დაზუსტდა, სს „ს-----ის“ მიერ წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის 2018 წლის 20 დეკემბრის პირობითი განცხადების საფუძველზე (სააგენტოს ინიციატივით) მიღებულ იქნა №9----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018 წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, ანუ, გაბათილებულ იქნა სს „ს-----ის“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების დაზუსტების თაობაზე, საჯარო რეესტრის მანამდე მიღებული გადაწყვეტილება. სააგენტოს განმარტებით, სს „ს-----ის“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები იჭრება, მომიჯნავედ არსებული, თა-----, ლუ-----, მა----- და სო----- ბე-----ების მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0-- წითელ ხაზებში (ზედდება) და აღნიშნული მოტივაცია დაედო საფუძვლად, №9-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

როგორც წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, იმ ტერიტორიაზე, სადაც №90-018109056 პირობით განცხადებასთან დაკავშირებით წარმოების ფარგლებში დაფიქსირებული იქნა ზედდება, სს „ს-----ის“ №9----- განაცხადს თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0-- წითელ ხაზებს შორის, 2010 წლის მაისის თვიდან განთავსებულია 60 მ. სიმაღლის ანტენა და მასთან დაკავშირებული სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობები, რომლებიც უზრუნველყოფენ ფიჭურ კავშირგაბმულობას, ხელვაჩაურისა და მისი მიმდებარე რეგიონებისათვის. ამას მოწმობს შესაბამისი ორთო ფოტო და პირობითი აღნიშვნები, აზომვით ნახაზზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს მიერ №9-----04 გადაწყვეტილების ბათილობის ნაცვლად, უნდა გამოეკველია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0-- სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და დაედგინა, თუ როგორ მოხდა, რომ კერძო პირების საკუთრებადაა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც

სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობებია განთავსებული, ხოლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 2--2--0.0-- შესაბამისი საკადასტრო გეგმა კი, თავისუფალია ყოველგვარი ინფრასტრუქტურისაგან.

სს „ს-----ის“ №9----- სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვის, კვალიფიკური ამბოშკელის მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი (აგეგმვითი) ნახაზი, რომელიც შესაბამისობაშია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 დეკემბრის №388 დადგენილების მოთხოვნებთან. ამასთან, სააქციო საზოგადოების საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 0--3--2.5-- დასტურდება, თავად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გაცემული ამონაწერით, რაც ამ სარეგისტრაციო განაცხადის მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირობო კანონისმიერი საფუძველია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო არაა უფლებამოსილი თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე და არგუმენტებზე, რომლების არ იქნა შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს;

შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის გათვალისწინებით, სააგენტო იკვლევს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას და მათი შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იღებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას თუ არ არსებობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

აღნიშნული კანონისმიერი ვალდებულების შესრულება წარმოადგენს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონიერების წინაპირობას (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 52-53-ე მუხლები).

№9----- სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით, სააგენტოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ვერ იქნა გამოვლენილი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება, რომლის სამართლებრივი შეფასებაც საფუძველად დაედებოდა რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ამდენად, რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილობის სამართლებრივი საფუძველი.

სააგენტოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით რომ განეხორციელებინა ფაქტობრივი გარემოებების მოკვლევა და მათი შემდგომი სამართლებრივი შეფასება, მივიდოდა იმ დასკვნამდე, რომ რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 გადაწყვეტილება კანონშესაბამისია, ხოლო მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით: 2--2--0.0--, საკადასტრო საზღვრები არ შეესაბამება ობიექტურ მოცემულობას. ამ გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0--3--2.5-- (მესაკუთრე სს

„ს-----ი“) №9----- განაცხადზე დართული შპს „დ-----ის“ მიერ 2--08.2018 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, სწორად განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე სააგენტოს №9----- გადაწყვეტილება ლახავს სააქციო საზოგადოების ინტერესებსა და კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას. ამ ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება ცხადყოფს, რომ სახეზეა სს „ს-----ისათვის“ პირდაპირი და უშუალო ზიანის დადგომის ფაქტი, კერძოდ, საკუთრების უფლების შეზღუდვა, რაც გამოწვეულია სიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №9----- გადაწყვეტილებით.

ვინაიდან, აღნიშნული გადაწყვეტილებები ლახავს საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულ და დაცულ საკუთრების უფლების შინაარსს და სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ზღუდავს სააქციო საზოგადოების საკუთრების უფლებას, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, სააგენტოს გადაწყვეტილებები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სასამართლოს მიერ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

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

აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018) გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0--3--2-.5-- (მესაკუთრე სს „ს-----ი“) №9----- განაცხადზე დართული შპს „დ-----ის“ მიერ 2--08.2018 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა.

რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ №9----- განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დგინდებოდა ზედდების არსებობა უძრავ ნივთთან, საკადასტრო კოდით: 2--2--0-.0-- (მესაკუთრეები: თა-----, მა----- და სო----- ბე-----ები).

საქართველოს იუსტიციის მინისტროს 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის შესახებ“ 13.4 მუხლის თანახმად, მიღებული იქნა №9----- და №9----- პირობითი განცხადებები უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0--3--2-.5-- რეგისტრაციის გაუქმებისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით.

აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციის შესახებ №9----- (20.12.2018) გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №9-----04

გადაწყვეტილება, მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

ამის შემდეგ, აჭარის რეგიონული ოფისის №9-----03 (20.12.2018) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო №9-----05 (2--01.2019) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ შესაძლებელი იყო რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძვლების გამოვლენა.

სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და სწორი სამართალშეფარდების ვალდებულება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილითა და მე-7 მუხლით განსაზღვრული კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთშეჯერებისა და ბალანსის საფუძველზე. გადაწყვეტილების მიღებისას, მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევა-შეფასებას.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზის თანახმად, №9----- განაცხადზე დართული შპს „დ-----ის“ მიერ 2--08.2018 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად დგინდება, საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა (საკადასტრო მონაცემების ზედდება) უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდით: 0--3--2-... (მესაკუთრეები: თა---- ბე----, მა----- ბე----, სო---- ბე----) საკადასტრო მონაცემებთან.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება - თავისი ინიციატივით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების საფუძველზე გადასინჯოს მის მიერ გამოცემული კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, განეკუთვნება მის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

(20.12.2018წ. №9-----) გამომდინარეობს კანონის მოთხოვნებიდან და არ შეიცავს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის დადგენილ რომელიმე წინაპირობას.

ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8----- (29.06.2009) და №8----- (29.06.2009) გადაწყვეტილებებით, შპს „გეოს“ მიერ 15.06.2009წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად განხორციელდა, დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით 2--2--0-080 დაიყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2301კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-0--) და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-0--) მიწის ნაკვეთებად.

რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 30 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით, 500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0--3--2-5-- (ძველი საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0--) დარეგისტრირდა შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებად, ხოლო შპს „ჯ-----ს“ და სს „ს-----ის“ შერწყმის შედეგად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ განისაზღვრა, სს „ს-----ი“.

რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 2--2--0-0-- ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, დამოწმების თარიღი 20.10.2016წ. და 2--10.2016წ.) საფუძველზე, ლუ---- ბე----ის თანასაკუთრების ნაწილში, აღირიცხა თა-----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლება (ახალი საკადასტრო კოდი 0--3--2-.-.).

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

რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილება კანონშესაბამისია, რადგანაც სრულად შეესაბამება საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

ამ შემთხვევაში, ჩუქების ხელშეკრულება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილების უსწორობაზე მსჯელობა, ისეთ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი მხარეთა მიერ არაა შედავებული, გამორიცხავს ჩანაწერის უსწოროდ მიჩნევას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით

დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. აღნიშნულისთვის მომსახურების საფასური არ გადაიხდებოდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ შესრულებული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები.

შესაბამისად, გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერია და, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად, არ არსებობს მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

2.2. მესამე პირების, თა-----, ლუ-----, მა----- და სო----- ბე-----ების წარმომადგენლის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძვლით:

მიწის ნაკვეთი მოსარჩელემ შეიძინა თა-----, ლუ-----, მა----- და სო----- ბე-----ებისაგან და მხარეები იმთავითვე იყვნენ შეთანხმებული, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციასა და საზღვრებზე. მიწის ნაკვეთის შეძენის შემდგომ, არ მომხდარა მხარეთა მიერ მათი რეალური გამიჯვნა, ღობით.

მიწის ნაკვეთზე გაიცა ანძის მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ სს „ჯე-----მა“ ანძა ააშენა ისე, რომ ნაცვლად მის საკუთრებაში რეგისტრირებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა, ანძის საძირკვლის ნაწილი მოხვდა, მესამე პირების საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ინიციატივით მიღებული, 2018 წლის 20 დეკემბრის №9----- გადაწყვეტილება კანონიერია, რადგანაც სს „ს-----ი“ ითხოვდა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლას იმგვარად, რომ წარდგენილი ნახაზის საკადასტრო მონაცემები იჭრებოდა, ბე-----ების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, რამაც გამოიწვია ზედდება.

ეს ყველაფერი იქიდან წამოვიდა, რომ სს „ჯე-----მა“ ანძა ააგო გაცემული მშენებლობის ნებართვის დარღვევით, რამაც შემდგომში გამოიწვია ახალი მესაკუთრის, სს „ს-----ის“ უკმაყოფილება. ნაცვლად იმისა, რომ მოსარჩელე

შეუთანხმდეს მესამე პირებს მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციაზე, ცდილობს შეცდომაში შეიყვანოს საჯარო რეესტრი.

მოსარჩელის მოთხოვნა არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კონფიგურაციის დაზუსტებას, რადგანაც, სს „სიქნეტის“ სურვილია, ეს მოხდეს იმ მიწის ნაკვეთის ხარჯზე, რომელიც რეგისტრებულია მესამე პირებზე, რაც დაუშვებელია და ეწინააღმდეგება, როგორც კანონის მოთხოვნებს, ისე მესაკუთრე თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების კანონიერ ინტერესებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (23.06.2009) გადაწყვეტილებით, ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2801 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლება და განისაზღვრა უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრები (საფუძველი: ცნობა №-----, დამოწმების თარიღი 0-06.2009წ. ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივი). რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა. უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.080.

აღნიშნული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში წარდგენილი შპს „გეო-ს“ მიერ 0-06.2009 წელს შესრულებლი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებულია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბეჭდით.

№8----- და №8----- განაცხადებზე დართული შპს „გეოს“ მიერ 15.06.2009წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8----- (29.06.2009) და №8----- (29.06.2009) გადაწყვეტილებებით კი განხორციელდა, დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით: 2--2--0-.080 დაიყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2301კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-.0--) და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-.0--) მიწის ნაკვეთებად. ამ ნაკვეთებზე უცვლელად გადავიდა თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლება და დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია მათ საკუთრებად (გადაწყვეტილება №8-----; 26.10.16 წ.)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 29 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება;
- რეგისტრაციის შესახებ №8----- (29.06.2009) გადაწყვეტილება;

- რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 30 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ მა-----ში არსებული 500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი: 0--3--2-.5-- (ძველი საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.0--) დარეგისტრირდა შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებად;

რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს 2009 წლის 13 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით, აღნიშნულ უძრავ ნივთს შეეცვალა დანიშნულება და მიწის ნაკვეთის ფუნქცია გახდა არასასოფლო-სამეურნეო (ახალი საკადასტრო კოდი: 0--3--2-.5--), რამდენადაც შპს „ჯ-----“ გეგმავდა მასზე სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების განთავსება/მშენებლობას.

2010 წლის აპრილის თვის მდგომარეობით შპს „ჯ-----ს“ მიერ განთავსებულ იქნა, ფიჭური კავშირგაბმულობის 60 მ-იანი მიმღებ-გადამცემი ანტენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წ. 30.06. №8----- გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წ. 13.07. №8-----03 გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის 2009 წ. 30.06. და 2009 წ. 13.07. ამონაწერი;
- ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2009 წლის 29 დეკემბრის №130 ნებართვა;
- ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წ. 27.04. №1-1/62- ექსპლ. მიღების ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. უძრავი ნივთები საკადასტრო კოდებით 2--2--0-.0-- და 2--2--0-.0-- „ერთის მხრივ, თვითმმართველ ქალაქ ბათუმსა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტს და, მეორეს მხრივ, თვითმმართველ ქალაქ ბათუმსა და ქობულეთის მუნიციპალიტეტს შორის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 2011 წლის 14 ივნისის №4757 დადგენილების და „ბათუმის ზონისა და სექტორის საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წლის 30 ოქტომბრის №831 ბრძანებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2011 წლის 04 აგვისტოს №741/ს ბრძანების თანახმად, შევიდა თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში და ბათუმის სარეგისტრაციო ზონაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს პარლამენტის 2011 წლის 14 ივნისის №4757 დადგენილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2009 წ. 30.10. №831 ბრძანება.

3.1.4. ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8-----
 -- (26.10.2016) გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 2--2--0-0--
 ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
 მიერ, დამოწმების თარიღი 20.10.2016წ. და 2--10.2016წ.) საფუძველზე, ლუ---- ბე----
 ის თანასაკუთრების ნაწილში, აღირიცხა თა----- ბე----ის (პირადი ნომერი 6-----2),
 მა----- ბე----ისა (პირადი ნომერი 6-----) და სო----- ბე----ის (პირადი ნომერი 6-----0--
 0-) თანასაკუთრების უფლება (ახალი საკადასტრო კოდი 0--3--2-.-).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის 26.10.2016 წ. ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. 2018 წლის 1-ლი ნოემბრის №B----- გადაწყვეტილებით, შპს „ჯ-----“
 შეერწყა, სს „ს-----ს“, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 2018 წლის
 4 დეკემბრის №9----- გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი:
 0--3--2-.-5--, რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა ცვლილება და
 მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების
 რეესტრიდან ამონაწერის შესაბამისად, მესაკუთრედ განისაზღვრა, სს „ს-----ი“ (ს/ნ
 2-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რეგისტრაციის შესახებ №B----- გადაწყვეტილება;
- რეგისტრაციის შესახებ №9----- გადაწყვეტილება;
- ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. სს „ს-----მა“ 2018 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო განაცხადით
 მოითხოვა 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0--3--2-.-5-- საკადასტრო
 საზღვრების დაზუსტება.

აჭარის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018)
 გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0--3--2-.-5-- (მესაკუთრე სს
 „ს-----ი“) №9----- განაცხადზე დართული შპს „დ-----ის“ მიერ 2--08.2018
 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის
 შესაბამისად, განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების
 რეგისტრაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა
 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა.

უძრავი ნივთის წითელი ხაზები დაზუსტდა, სააქციო საზოგადოების მიერ წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 გადაწყვეტილება;
- საკადასტრო გეგმა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის შესახებ“ 13.4 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა №9----- და №9----- პირობითი განცხადებები უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 0--3--2-.5-- რეგისტრაციის გაუქმებისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით.

რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ №9----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დგინდებოდა ზედდების არსებობა უძრავ ნივთთან, საკადასტრო კოდით: 2--2--0-.0-- (მესაკუთრეები: თა-----, მა----- და სო----- ბე-----ები).

საჯარო რეესტრის 2018 წლის 20 დეკემბრის პირობითი განცხადების საფუძველზე (სააგენტოს ინიციატივით) მიღებულ იქნა 2018 წლის 20 დეკემბრის №9----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018 წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, ანუ, გაბათილებულ იქნა სს „ს-----ის“ მიერ მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0--3--2-.5-- საკადასტრო საზღვრების დაზუსტების თაობაზე, სააგენტოს წინა გადაწყვეტილება, იმ მიზეზით, რომ სააგენტოს განმარტებით, სს „ს-----ის“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები იჭრებოდა, მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.0-- წითელ ხაზებში (ზედდება) და აღნიშნული მოტივაცია დაედო საფუძველად, №9-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- რეგისტრაციის შესახებ №9----- გადაწყვეტილება;
- ზედდების სქემატური ნახაზი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.8. აჭარის რეგიონული ოფისის №9-----03 (20.12.2018) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №388 დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო №9-----05 (2--01.2019) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში

დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №9-----03 გადაწყვეტილება;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №9-----05 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 არ არსებობს სს „ს-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სს „ს-----ი“ წარმოდგენილი სარჩელით სადავოდ ხდის ერთი მხრივ, დაყოფის საფუძველზე, 2301 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.0--)- და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.0--) მიწის ნაკვეთზე მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის 2009 წლის 29 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების კანონიერებას, ასევე, რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილებას, რომლითაც 2301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ლუ---- ბე----ის თანასაკუთრების ნაწილში აღირიცხა, თა-----, მა----- და სო----- ბე----ის თანასაკუთრების უფლება (ახალი საკადასტრო კოდი: 0--3--2-.---), სს „ს-----ის“ 2018 წლის 14 დეკემბრის №9----- განაცხადს თანდართული, საკადასტრო აზომვითი (აგეგმვითი) ნახაზის ზედღების ნაწილში და მეორეს მხრივ, სადავოდ არის გამხდარი იმ აქტის (2018

წლის 20 დეკემბრის №9----- გადწყვეტილება) კანონშესაბამისობა, რომლითაც საჯარო რეესტრმა თვითონ, საკუთარი ინიციატივით ცნო ბათილად რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018 წ.) ის გადაწყვეტილება, რომლითაც დაზუსტდა სს „ს-----ის“ საკუთრების საკადასტრო საზღვრები, მის მიერვე წარდგენილი ნახაზის შესაბამისად, რამაც გამოიწვია გადაფარვა, მე-3 პირების საკუთრებასთან, კერძოდ, ზედდება მომიჯნავე 2301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 2--2--0.0--) წითელ ხაზებთან და რითაც აღმოიფხვრა ორ საკადასტრო ერთეულს შორის არსებული ეს ზედდება.

6.2. სასამართლო აღნიშნავს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ძირითადი ფუნქციაა რეგისტრაცია, რომელიც, თავის მხრივ, მოიცავს ამ კანონით დადგენილი უფლებების რეგისტრაციასა და ამ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, უმთავრესი და აბსოლუტური ხასიათის სანივთო უფლების - საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება.

ამრიგად, სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი ბუნების გათვალისწინებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და სწორი სამართალშეფარდების ვალდებულება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილითა და მე-7 მუხლით განსაზღვრული კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთშეჯერებისა და ბალანსის საფუძველზე.

გადაწყვეტილების მიღებისას, მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება - შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გულისხმობს როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევა-შეფასებას.

6.3. დაყოფის საფუძველზე 2301 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2--2--0.0--) და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2--2--0.0--) მიწის ნაკვეთზე მესამე პირების საკუთრების

უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „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.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 57.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, ხოლო 58-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ამ ინსტრუქციით და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია.

ამ ინსტრუქციის 10.1 მუხლის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

ამდენად, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს უფლების რეგისტრაციას.

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.

ამავე ინსტრუქციის 61-ე მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ, ხოლო 66.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრის მონაცემებით, საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (23.06.2009) გადაწყვეტილებით, ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ მა-----ში მდებარე

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2801 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლება და განისაზღვრა უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრები (საფუძველი: ცნობა №-----, დამოწმების თარიღი 0-06.2009წ. ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივი). რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა. უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.080.

აღნიშნული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში წარდგენილი, შპს „გეო-ს“ მიერ 0-06.2009 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამოწმებულია, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბეჭდით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების ობიექტის, 2801 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, უძრავი ნივთის ყველა მახასიათებლის მიხედვით იმთავითვე იყო შესაძლებელი და ეს სადავო არც გამხდარა.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, №8----- და №8----- განაცხადებს, რომელიც შეეხებოდა თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების, სოფელ მა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2801 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე, 2301 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.0--) და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-.0--) მიწის ნაკვეთზე მათივე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, სხვა უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად თან ერთვოდა, შპს „გეოს“ მიერ 15.06.2009წ. შესრულებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომლის შესაბამისადაც იქნა ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უძრავი ნივთის დაყოფა, 2301 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-.0--) და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-.0--) მიწის ნაკვეთებად, ერთიან კოორდინატთა სისტემაში მოყვანილი დაზუსტებული მონაცემებით. ამ ნაკვეთებზე უცვლელად გადავიდა თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლება 2016 წლის 26 ოქტომბრის №8----- გადაწყვეტილებით და დღეის მდგომარეობითაც რეგისტრირებულია მათ საკუთრებად.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაშიც სრულად იყო შესაძლებელი, დაყოფის შედეგად, ახლად წარმოქმნილი საკადასტრო ერთეულების (საკადასტრო კოდი 2--2--0-.0-- და საკადასტრო კოდი 2--2--0-.0--) იდენტიფიცირება, მათი ფართობის, მდებარეობის, საკადასტრო საზღვრების, თუ კონფიგურაციის მხრივ და თანამესაკუთრებს შორის ამასთან დაკავშირებით რაიმე პრეტენზიას, ან დავას

ადგილი არ ჰქონია.

სს „ს-----ის“ წინამორბედმა მესაკუთრემ, შპს „ჯე-----მა“ სწორედ დაყოფის შემდეგ გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ებთან, 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0--) და 2009 წლის 30 ივნისს საჯარო რეესტრში ნაკვეთზე დარეგისტრირდა შპს „ჯე-----ს“ საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი: 0--3--2-5--., რომელზედაც შპს „ჯე-----“ გეგმავდა, სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების განთავსება/მშენებლობას.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 2--2--0-0-- ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, დამოწმების თარიღი 20.10.2016წ. და 2--10.2016წ.) საფუძველზე, ლუ---- ბე-----ის თანასაკუთრების ნაწილში, აღირიცხა თა----- ბე-----ის (პირადი ნომერი 6-----2), მა----- ბე-----ისა (პირადი ნომერი 6-----) და სო----- ბე-----ის (პირადი ნომერი 6-----0--0-) თანასაკუთრების უფლება (ახალი საკადასტრო კოდი 0--3--2-5--).

მოსარჩელე მხარე აღნიშნული რეგისტრაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებას თავისი ინტერესის საწინააღმდეგოდ და სადავოდ მიიჩნევს იმ საფუძველით, რომ სს „ს-----ის“ 2018 წლის 14 დეკემბრის №9----- სარეგისტრაციო განაცხადს თანდართულ, საკადასტრო აზომვით (აგეგმვით) ნახაზსა და მე-3 პირების 2301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0--) საკადასტრო ერთეულს შორის დადგინდა ზედდება, რამაც ხელი შეუშალა მოსარჩელეს, საჯარო რეესტრში ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად თავისი საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში მოექცია, 2010 წლის აპრილში შპს „ჯე-----ს“ მიერ განთავსებული ფიჭური კავშირგაბმულობის 60 მ-იანი მიმღებ-გადამცემი ანტენა, რომლის ნაწილი 2301 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0--) საკადასტრო ერთეულის საზღვრებშია მოქცეული.

6.6. სასამართლო აღნიშნავს, რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების შემოწმებისას, მნიშვნელოვანია დადგინდეს, წარმოშობდა თუ არა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია მოთხოვნილი რეგისტრაციის უფლებას და ხომ არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის საფუძველები.

როგორც სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, გაყოფის შედეგად წარმოქმნილი ორი საკადასტრო ერთეულის, 2301 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-0--) და 500 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 2--2--0-0--) მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, მათი ფართობის, მდებარეობის, საკადასტრო საზღვრების, თუ კონფიგურაციის მხრივ და თანამესაკუთრებს შორის ამასთან დაკავშირებით რაიმე პრეტენზიას, ან დავას ადგილი არ ჰქონია. არც შპს „ჯე-----ს“ გამოუხატავს პრეტენზია, თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ებისაგან 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შეძენის შემდეგ, საკადასტრო

ერთეულის საზღვრების თაობაზე.

ამასთან, დაყოფის რეგისტრაციის შესახებ ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8----- (29.06.2009) და №8----- (29.06.2009) გადაწყვეტილებების მიღების დროს არ არსებობდა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით განსაზღვრული რომელიმე საფუძველი.

აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (23.06.2009) გადაწყვეტილება, რომლითაც თა-----, ლუ-----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლება წარმოიშვა უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 2--2--0-080, ასევე ამ რეგისტრაციის საფუძველი, რაც გამორიცხავს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესის არსებობასაც.

6.7. როგორც აღინიშნა, სს „ს-----ის“ მიერ სადავოდ გამხდარ, კიდევ ერთ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილებას, მას სამართლებრივ საფუძვლად უდევს უფლების დამდგენი სამოქალაქო სამართლებრივი დოკუმენტი, 20.10.2016წ. ჩუქების ხელშეკრულება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება, მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 52--ე მუხლის შესაბამისად, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით, ხოლო 525.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულად ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ჩუქების ხელშეკრულება (ამ შემთხვევაში დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, დამოწმების თარიღი 20.10.2016წ. და 2--10.2016წ.)

განიხილება ისეთ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული ჩუქების ხელშეკრულებები, სს „ს-----ის“ მიერ სადავოდ არ გამხდარა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, უფლების დამდგენ დოკუმენტს განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს, რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა.

ამდენად, ჩანაწერის (ამ შემთხვევაში რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილება) უსწორობაზე მსჯელობა, ისეთ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი, ჩუქების ხელშეკრულება მხარეთა მიერ არაა შედავებული, გამორიცხავს ჩანაწერის უსწოროდ მიჩნევას.

ამასთან, აღსანიშნავია ისიც, რომ ლუ---- ბე----ის თანასაკუთრების ნაწილში, თა-----, მა----- და სო----- ბე-----ების თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის და №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და უარის თქმის საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8----- (26.10.2016) გადაწყვეტილების კანონწინააღმდეგობა რომელიმე მხრივ, არ

დასტურდება, რამდენადაც ის სრულად შეესაბამება, ზემოთ მითითებული საკანონმდებლო ნორმებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

6.8. სასამართლო განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და სწორი სამართალშეფარდების ვალდებულება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილითა და მე-7 მუხლით განსაზღვრული კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთშეჯერებისა და ბალანსის საფუძველზე. გადაწყვეტილების მიღებისას, მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულება შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გულისხმობს როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევა-შეფასებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნულ შესაძლებლობას ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტიც, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები.

(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს №ბს-1695-1651(კ-10) საქმეზე) 2011 წლის 25 მაისს მიღებული გადაწყვეტილებით განმარტებულია, „მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და, მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას, კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი“.

6.9. „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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“, „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11¹ მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ამ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა, უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სს „ს-----მა“ 2018 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო განაცხადით მოითხოვა მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0--3--2-.5-- საკადასტრო საზღვრების დაზუსტება და რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018) გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: 0--3--2-.5--, №9----- განაცხადზე დართული შპს „დ-----ის“ მიერ 2--08.2018 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, განხორციელდა კიდევ, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების

რეგისტრაცია.

როგორც შემდეგ გამოირკვა და ეს ფაქტობრივი გარემოება მხარეთა შორის სადავო არ არის, სს „ს-----ის“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები იჭრებოდა, მომიჯნავედ არსებული, მე-3 პირთა თანასაკუთრებაში რიცხული 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0-- წითელ ხაზებში, ანუ ადგილი ჰქონდა ინსტრუქციით გათვალისწინებულ ზედდებას, რაც გამოიწვია, სს „ს-----ის“ მიერ რეესტრისათვის წარდგენილი ნახაზის შეუსაბამობამ და უსწორობამ. კერძოდ, №9----- განაცხადზე დართული, შპს „დ-----ის“ მიერ 2--08.2018 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება, 2009 წლის 30 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებაში დარეგისტრირებული 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და აცდენილია მისგან, ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციის მხრივ.

6.10. აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტროს 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის შესახებ“ 13.4 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა №9----- და №9----- პირობითი განცხადებები უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0--3--2-5-- რეგისტრაციის გაუქმებისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით.

რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის შედეგად დადასტურდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზის თანახმად, №9----- განაცხადზე დართული შპს „დ-----ის“- მიერ 2--08.2018 წელს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დგინდებოდა საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა (საკადასტრო მონაცემების ზედდება) უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდით: 0--3--2-5-- (მესაკუთრეები: თა----- ბე-----, მა----- ბე-----, სო----- ბე-----) 2031 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 დეკემბრის პირობითი განცხადების საფუძველზე (სააგენტოს ინიციატივით) მიღებულ იქნა №9----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018 წ.) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, ანუ, გაბათილებულ იქნა სს „ს-----ის“ მიერ მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 0--3--2-5-- საკადასტრო საზღვრების დაზუსტების თაობაზე, სააგენტოს გადაწყვეტილება, იმ მიზეზით, რომ სს „ს-----ის“ მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები იჭრებოდა, მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0-- წითელ ხაზებში (ზედდება) და აღნიშნული მოტივაცია დაედო საფუძვლად, №9-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რითაც აღმოიფხვრა, ორ საკადასტრო ერთეულს შორის დაფიქსირებული ზედდება.

6.11. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება, თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი და ამ წესის განმსაზღვრელი ნორმა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ მუხლი თავისი არსით დისკრეციული ხასიათისაა. ის სააგენტოს ანიჭებს დისკრეციულ უფლებამოსილებას და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ის უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა, თავის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება - თავისი ინიციატივით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების საფუძველზე გადასინჯოს მის მიერ გამოცემული კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, განეკუთვნება მის ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას.

დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი (ანუ სახეზე არ გვაქვს „კანონიერი ნდობა“), თუ: ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება ან/და ბ) როდესაც დაინტერესებული მხარისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა.

კანონმდებელი უკანონო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, თუ მისი სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან კანონიერი ინტერესები.

იმის გათვალისწინებით, რომ უკანონო რეგისტრაციით - რეგისტრაციის შესახებ №9-----04 (17.12.2018) გადაწყვეტილებით (გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის მიერ მომზადებული სიტუაციის ამსახველი ნახაზის თანახმად, ზედდების ნაწილში) დარეგისტრირდა იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელზეც დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ სს „ს-----ის“ კანონიერი ნდობა სახეზე არ არის.

ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (20.12.2018წ. №9-----) გამომდინარეობს კანონის მოთხოვნებიდან და არ შეიცავს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის დადგენილ რომელიმე წინაპირობას, რადგან არ ეწინააღმდეგება კანონს და მისი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

6.12. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის I პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეძარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საჯარო რეესტრმა საქმისათვის საჭირო და მნიშვნელოვანი კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის შედეგად მიიღო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

მოპასუხე მხარის მიერ როგორც თვით გასაჩივრებულ აქტებში, ისე საქმის სასამართლო განხილვის დროს დასაბუთებული იქნა გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისა და აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ შესრულებული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა

რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები.

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 22-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.

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ისინი კანონის სრული შესაბამისობით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების მიმართ ამ აქტების შედეგად ზიანის მიყენების საფუძველიც, გამორიცხულია.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ სს „ს-----ის“ სარჩელი სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული და დაუსაბუთებელია და ის 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.

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 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.სს „ს-----ის“ სარჩელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირების, თა-----, ლუ----, მა----- და სო----- ბე-----ების მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟის სახით წინასწარ აქვს გადახდილი, 100 ლარი.

3.გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 2 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ს/N2-----) აეკრძალა, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2--2--0-0--) საკუთრების უფლების გასხვისების შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომელთანაც ზედდებაშია სს „ს-----ის“ 2018 წლის 14 დეკემბრის N9----- განაცხადს თანდართული საკადასტრო აზომვითი (აგეგმვითი) ნახაზი, დავაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

3.სს „ს-----ს“ (ს/N: 2-----) უკან დაუბრუნდეს, 2017 წლის 27 ნოემბერს, მის მიერ სს „თიბისი ბანკში“ ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი, 50 ლარის ოდენობით, რომელიც ჩაირიცხა სახელმწიფო ხაზინაში, შემდეგ რეკვიზიტებზე – საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი: 300 77 31 50 (საგადასახადო დავალება №1511787048).

4. 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