

#ბს-905(კ-18)

წელი

ნ-----ი ბს-905(კ-18)

17 იანვარი, 2019

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) _ მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

მესამე პირები - თ-----ე; ქ-----ე; დ-----ე; ნ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება/განჩინება _ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2017 წლის 30 მაისის განჩინება

დავის საგანი _ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2016 წლის 4 თებერვალს მ-----მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახური მიმართ.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქ. ხაშურში,----- ქ. #3-ში მდებარე უძრავი

ნივთის ნაწილზე დარეგისტრირებულია მისი საკუთრების უფლება. გასაჩივრებული დოკუმენტებით, ქ-----ის და თ-----ის, შემდეგ კი დ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა მოსაზღვრე,----- ქ. #11, 13-ში მდებარე, ზედმეტი ფართის მიწის ნაკვეთზე, რითიც მიითვისეს მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და დ-----ის ნაკვეთთან ზედდების გამო, მოპასუხებ უარი უთხრა წარდგენილი კონფიგურაციის მიხედვით რეგისტრაციაზე. მოსარჩელის განმარტებით, არასწორი რეგისტრაციის მიზეზით,----- ქუჩიდან 30 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში არსებული 5,3 მ. სიგანის გასასვლელიდან მას დარჩა 1 მეტრზე ნაკლები.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 დეკემბრის #----- გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 4 იანვრის #----- გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის #---- გადაწყვეტილების, #----- მიწის ნაკვეთზე ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 29 მარტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის, ამავე უძრავ ნივთზე დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 31 მარტის სარეგისტრაციო დოკუმენტისა და #----- მიწის ნაკვეთზე დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 იანვრის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 14 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ქ-----ე და დ-----ე.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 აპრილის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1 დეკემბრის, 2016 წლის 4 იანვრისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდა საქმის წარმოება.

2016 წლის 13 ივნისს მ-----მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 29 მარტს გაცემული #----- სააღრიცხვო ბარათის არარად აღიარება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2016 წლის 18 მაისის #----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 7 ივლისის განჩინებით მ-----ის სარჩელი მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარებისა და ბათილად ცნობის თაობაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 28 ივლისის სხდომაზე გაერთიანდა მითითებული ადმინისტრაციული საქმეები და დადგინდა მათი ერთ წარმოებად განხილვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ-----ე.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით მოპასუხის წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; საქმეზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 29 მარტის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად აღიარებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, შეწყდა საქმის წარმოება.

2016 წლის 17 ოქტომბერს მ-----მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ #-----) თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება თ-----ე.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 20 ოქტომბრის განჩინებით მ-----ის სარჩელები მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე გაერთიანდა და დადგინდა მათი ერთ წარმოებად განხილვა.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით #----- თ-----ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის 2004 წლის 28 ივნისის

ჩანაწერი და ამავე უძრავ ნივთზე ქ-----ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2005 წლის 29 მარტის ჩანაწერი; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, უძრავ ნივთზე თ-----ისა და ქ-----ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტების გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქ. #11-ში მდებარე საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის ფართი არის 221 კვ.მ. მოსაზღვრე,----- ქ. #3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა - 310 კვ.მ.----- ქ. #11-ში მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეები არიან დ-----ე და თ-----ე,----- ქ. #3-ში მდებარე უძრავი ნივთისა - მ-----ი და ჯ-----ე.

სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ნივთი წარმოდგენილ დოკუმენტებში აღნიშნულია რამდენიმე სხვადასხვა ნომრით. ყველა მათგანი არის მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის. მხარეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარეობს მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც სადავო აქტები შეეხება.

დ-----ის და თ-----ის უფლებები უძრავ ნივთზე დარეგისტრირებულია შემდეგი საფუძვლებით: ა) 1972 წლის 27 აპრილს, ქ. ხაშურში,----- ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების ნაწილი იყიდა ქ-----ემ. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ უძრავი ნივთი განლაგებულია საერთო სარგებლობის 148 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საზღვართა შორის - აღმოსავლეთით -----ის ქუჩა, დასავლეთით -----ი, ჩრდილოეთით ----- ქუჩა, სამხრეთით -----ე. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, 2005 წლის 29 მარტს, უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით #----- -- დარეგისტრირდა ქ-----ის საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლება ამ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერში, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნული 148 კვ. მეტრისაგან განსხვავებით, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად აღნიშნულია 223 კვ.მ.

სასამართლოს მიერ საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2005 წლის 1 აპრილს, ქ-----ემ დ-----ეს მიჰყიდა იგივე უძრავი ნივთი. ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნასყიდობის საგანი განთავსებულია საერთო სარგებლობის 223 კვ.მ. მიწის ფართობზე. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავი ნივთი აღირიცხა დ-----ის საკუთრებად. უფლების რეგისტრაციის თარიღად, შეცდომით, აღნიშნულია ხელშეკრულების დადების წინა დღე - 2005 წლის 31 მარტი.

საქმის მასალებით, კერძოდ, 1940 წლის ჩანაწერებით დადგენილია, რომ ქ. ხაშურში,----- ქ. #33-ში მდებარე, უძრავი ნივთი ნივთი, თანაბრად ეკუთვნოდათ მ----- და ა-----ებს. ტექ.ბიუროს 1963 წლის ცნობაში აღნიშნულია, რომ უძრავი ნივთი განლაგებულია 148 კვ.მ. ფართობზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ----- ლ-----ის კუთვნილი ქონების მესაკუთრე გახდა ვ-----ე, რომლის მემკვიდრეობაც თ-----ემ მიიღო. სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნულია, რომ სამკვიდრო ქონება განლაგებულია 864 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე; ამ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა თ-----ის საკუთრების უფლება. 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო დოკუმენტში, სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნული 864 კვ.მეტრის ნაცვლად, საერთო საკუთრების მიწის ფართად მითითებულია 223 კვ.მ.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა შემდეგი საფუძვლებით: ქ. ხაშურში,----- ქ. #3-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომელიც განლაგებული იყო 365 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, 1989 წელს, მემკვიდრეობით მიიღო ნ-----მა, რომელიც, მან, თავის მხრივ, მ-----ს უანდერძა. 1997 წელს გაცემულ ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობაში აღნიშნულია, რომ საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ჯ-----ემ, 1987 წელს, იყიდა იმავე მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის ნაწილი. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია 310 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ტექ. აღრიცხვის ბიუროში, 1975 წელს, 1972 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე (რომლის თანახმად ქ-----ემ იყიდა უძრავი ნივთი), ქ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 222 კვ.მ. ფართზე განლაგებული ქონების ნაწილზე.

2012 წელს, მ-----მა დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება----- ქ. #3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე იმ ფართზე, რაც ზედდებაში არ მოდიოდა დ-----ის მიწის ნაკვეთთან. 2015 წლის 25 ნოემბერს, მან კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება - მიწის ნაკვეთის იმ კონფიგურაციით დარეგისტრირება, როგორითაც არსებობდა მის მიერ მემკვიდრეობის მიღებისას, რაზეც უარი მიიღო იმ მიზეზით, რომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა დ-----ის ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა დ-----ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები ქ-----ის, თ-----ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ, არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც არსებობდა ნაკვეთებთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ-----ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა გასაჩივრებული აქტით, მასში რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იყო 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ქ-----ემ ზ-----ისაგან იყიდა 148

კვ.მ. ფართზე განლაგებული უძრავი ქონება. სარეგისტრაციო დოკუმენტში კი ნაცვლად ხელშეკრულებაში აღნიშნული 148 კვ.მეტრისა, ჩაიწერა 223 კვ.მ. ასევე, 1940 წლის ჩანაწერებით, იმავე მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთი ეკუთვნოდათ მ----- და ა-----ებს. ტექ. ბიუროს 1963 წლის ცნობის თანახმად, უძრავი ნივთი განლაგებულია 148 კვ.მ. მიწის ფართზე.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მ----- ლ-----ის შემდეგ, ქონების ნაწილის მესაკუთრე გახდა ვ-----ე და მისი მემკვიდრეობა მიიღო თ-----ემ. სარეგისტრაციო დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ თ-----ის ქონება განლაგებულია 223 კვ.მ. ფართზე, რაც არ შეესაბამებოდა არც 1963 წლის ცნობაში აღნიშნულ 148 კვ.მეტრს, არც - სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნულ 864 კვ. მეტრს, ისევე, როგორც ქ-----ის ქონების სარეგისტრაციო მოწმობაში აღნიშნული 223 კვ.მ არ შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ 148 კვ. მეტრს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ-----ისა და თ-----ის უფლებების რეგისტრაციამდე უნდა შეეძარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები - გაერკვია, რის საფუძველზე ჩაიწერა ამ სარეგისტრაციო დოკუმენტებში უფრო მეტი ფართის მიწის ნაკვეთი ამ ჩანაწერების საფუძველად აღნიშნულ დოკუმენტებთან შედარებით, ასევე, რა საფუძველით იყო ტექალრიცხვის ბარათში სადავო მიწის ნაკვეთის ფართი - 864 კვ.მ. შეცვლილი 222 კვ. მეტრით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნაწილობრივ, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2005 წლის 29 მარტის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით #----- დარეგისტრირდა ქ-----ის საკუთრების უფლება და 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლითაც, ამავე ნივთზე, თ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა. სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო დ-----ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ დოკუმენტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, რადგან მან სადავო

ქონებაზე უფლება დაირეგისტრირა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რომელიც სადავო არ არის) - ქ-----ისაგან უძრავი ნივთის ყიდვისას, უკვე არსებობდა მიწის ნაკვეთზე სადავო რეგისტრაცია.

ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ახალი აქტების გამოცემის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება, ჩაერთო ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მიეცა მათთვის აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილებები უძრავ ნივთზე ქ-----ის და თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულმა ოფისმა, თ-----ემ და ქ-----ემ, რომლებმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის საოქმო განჩინებით მესამე პირების - ქ-----ისა და დ-----ის წარმომადგენლის - ზ-----ის შუამდგომლობა წარდგენილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) დართვის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით აპელანტების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის, ქ-----ისა და თ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ხაშურში,----- ქუჩა 33-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნაწილი, განლაგებული 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, ზ-----ისაგან შეიძინა ქ-----ემ (უძრავი ქონების მახასიათებლები: აღმოსავლეთით -----ის ქუჩა, დასავლეთით -----ი, ჩრდილოეთით ----- ქუჩა - , სამხრეთით -----ე).

1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, გარდაცვლილი ვ-----ის ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი

შვილი, თ-----ე. სამკვიდრო ქონებად მოწმობაში მითითებულია ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #13-ში მდებარე მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 2/6, სასარგებლო ფართით 105.8 კვ.მ., განლაგებული 864 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხაშურის რაიონის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2004 წლის 28 ივნისს გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #13-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 წილი აღრიცხულია თ-----ის სახელზე, ხოლო 4/6 წილი - ქ-----ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობა, 1999 წლის 2 ივნისს გაცემული მიშენების გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა). ამავე თარიღით საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული, 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრეა თ-----ე, ხოლო 4/6 წილის - ქ-----ე.

2005 წლის 29 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #11-ში მდებარე 223 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ-----ის სახელზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო #-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2000 წლის 3 ივლისს გაცემული მშენებლობის გეგმა).

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ-----ემ დ-----ეს მიჰყიდა ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი. ხელშეკრულებაში მითითებულია ნასყიდობის საგნის შემდეგი მახასიათებლები: საერთო საკუთრებაში არსებული 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #-----, საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, 47,6 კვ.მ. გეგმა.

საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 31 მარტს გაცემული სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქუჩა #11-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი აღირიცხა დ-----ის საკუთრებად (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2006 წლის 19 ოქტომბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქუჩა #13-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო თ-----ე (ამონაწერის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლის პირველ მარტს

გაცემული სამემკვიდრო მოწმობა).

2009 წლის 30 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში,----- ქუჩის #11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 223 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა #1, განაშენიანების ფართი 134 კვ.მ., ს/კ #-----), რეგისტრირებული იყო დ-----ის (4/6 წილი) და თ-----ის (2/6 წილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექაღრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება დ-----ეს და თ-----ეს შორის, შემდეგი პირობებით: თ-----ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 2/6 წილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 74 კვ. მეტრს, ხოლო დ-----ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 4/6 წილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 147 კვ. მეტრს.

2014 წლის 30 დეკემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 74 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა #1, საერთო ფართობი 138,8 კვ.მ., ს/კ #-----), რეგისტრირებულია თ-----ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექაღრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

2014 წლის 23 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში,----- ქუჩის #11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 147 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა #1, საერთო ფართობი 207,14 კვ.მ., ს/კ #-----), რეგისტრირებულია დ-----ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 2013 წლის 4 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ჯ-----ემ ქ-----ისაგან შეიძინა ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 წილი (საცხოვრებელი ფართი - 70 კვ.მ., განლაგებული 310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე).

1989 წლის 23 ივნისს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის თანახმად, გარდაცვლილი გ-----ის მემკვიდრემ - ნ-----მა მემკვიდრეობით მიიღო ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე

საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, განლაგებული 365 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული ქონება ნ-----მა 1990 წლის 3 აპრილს უანდერძა მ-----ს, ამასთანავე, 1997 წელს გაიცა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული, 2012 წლის 24 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 310 კვ.მ., ს/კ #-----), ამავე თარიღით რეგისტრირებული იყო მ-----ის (1/2 წილი) და ჯ-----ის (1/2 წილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 1997 წლის 28 ოქტომბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2012 წლის 11 სექტემბერს მ-----მა და ჯ-----ემ განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახურს. განმცხადებლებმა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, მოითხოვეს მათ თანასაკუთრებაში არსებული ქონების (ს/კ #-----) გამიჯვნა ოთხ ნაწილად. განმცხადებელთა აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, დაყოფის შედეგად, უძრავ ქონებას მიენიჭა 4 დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი და 2012 წლის 17 სექტემბერს გაიცა შესაბამისი ამონაწერები.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე წარმოდგენილი, 2012 წლის 17 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 126 კვ.მ., ს/კ #-----), 2012 წლის 24 აგვისტოს დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1997 წლის 28 ოქტომბერს დამოწმებული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა).

2015 წლის 25 ნოემბერს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის #----- გადაწყვეტილებით განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ #-----), შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის #--- გადაწყვეტილებით მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების განხორციელების დროს მოქმედებდა 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“, რომელიც მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციაში გულისხმობდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ (მე-2 მუხ.). აღნიშნული კანონის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებული იყო, როგორც სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები ითვლებოდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძვლად.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული მონაცემები დადგენილი წესით წარედგინებოდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურს და მათ სისწორეზე პასუხისმგებლობა განისაზღვრებოდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული 2004 წლის 28 ივნისის სააღრიცხვო ბარათით დგინდებოდა, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩა #13-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული, 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო თ-----ე, ხოლო 4/6

წილის მესაკუთრედ - ქ-----ე. ამასთან, დადგენილი იყო, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2004 წლის 28 ივნისს, ხაშურში,----- ქუჩის #13-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 წილის თ-----ის სახელზე აღრიცხვას საფუძვლად დაედო 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობა, რომელიც ძალაშია.

საქმეში არსებული 2005 წლის 29 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ხაშურში,----- ქუჩის #11-ში მდებარე 223 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო ქ-----ის სახელზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო #-----). ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით ძალაშია 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მითითებულ მისამართზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნაწილი, განლაგებული 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, ზ-----ისაგან შეიძინა ქ-----ემ. სწორედ აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს ქ-----ის სახელზე 2005 წლის 29 მარტს განხორციელებულ სარეგისტრაციო ჩანაწერზე. საქმის მასალებით ასევე დადგენილი იყო, რომ ძალაშია 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ-----ემ დ-----ეს მიჰყიდა ხაშურში,----- ქუჩა #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, შემდეგი მახასიათებლებით: საერთო საკუთრებაში არსებული 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #-----, საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, 47,6 კვ.მ. გეგმა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 31 მარტს გაცემული სააღრიცხვო ბარათით დ-----ის საკუთრების უფლების აღრიცხვა ეფუძნებოდა სწორედ აღნიშნულ, ძალაში არსებულ დოკუმენტს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით ასევე დადგენილი იყო, რომ მითითებული დროისათვის რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი მონაცემები (უძრავი ნივთის სიგრძე, სიგანე, კონფიგურაცია) დღეისათვის რეგისტრირებულ დაზუსტებულ მონაცემებთან შესაბამისობაში იყო.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში დაცული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მონაცემები ძალაში იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან ერთად, ამასთანავე, უდავო იყო, რომ 2004 წელს რეგისტრირებული სადავო უძრავი ნივთი შესაბამისობაში იყო ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში ჯერ კიდევ 1975 წელს რეგისტრირებულ მონაცემებთან. ამდენად, საფუძველს იყო მოკლებული მოსარჩელის მოსაზრება გასაჩივრებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციების უსწორობასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია აპელანტის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება, რომ რაიონულმა სასამართლომ

არ შეაფასა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები, რომლის თანახმად, ქ-----ისა და თ-----ის სახელზე აღრიცხული სადავო უძრავი ნივთის ფართობი ჯერ კიდევ 1975 წლიდან იყო 223 კვ.მ. ამასთან, იმ პერიოდისათვის, საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელი ორგანო სწორედ ტექნიკური აღრიცხვის ბიურო იყო და სწორედ ამ მონაცემებზე დაყრდნობით განახორციელა შემდგომში საჯარო რეესტრმა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაუზუსტებელი სარეგისტრაციო ნომრით #-----. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არსებული მასალები ადასტურებდა აპელანტის მსჯელობის სისწორეს იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში ქ-----ის საკუთრებად მითითებული უძრავი ნივთის ფართის შესაბამისობის საკითხი. საქმეში არსებული საარქივო მასალების მიხედვით, ქ-----ეს ეკუთვნოდა 222 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის 4/6 ნაწილი, რაც შეადგენს 148 კვ.მ. ფართს, ამასთან, 1972 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული იყო, რომ ქ-----ეზე გასხვისებული უძრავი ქონების სამხრეთით მეზობელია ლ-----ე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მართებული იყო აპელანტის მოსაზრება, რომ თუ 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთს ჩავთვლით ქ-----ის და თ-----ის თანასაკუთრებად, გაუგებარია, რატომ იქნებოდა მითითებული ლ-----ე სამხრეთით, დამოუკიდებელ მესაკუთრედ, მცდარია რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების ობიექტია.

სააპელაციო პალატამ საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ დადგენილ გარემოებას წარმოადგენდა ხაშურში,----- ქუჩა #3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული მონაცემებით მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობა. ამასთან, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდიდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნასთან დაკავშირებით მიღებულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აქტს (რომლითაც დ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება) და მის თანმდევ შედეგებს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, განსახილველ საქმეზე, დავის საგანს წარმოადგენდა მესამე პირებზე 2004 და 2005 წელს განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერები, რომლებითაც არ ყოფილა დადგენილი უძრავი ნივთის დაზუსტებული საზღვრები. ამდენად, მართებული იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით უტყუარად არ დგინდებოდა მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შეზღუდვა (არ დგინდებოდა ნაკვეთებს შორის ზედდება), გაუგებარი იყო, როგორ ადგებოდა ამ აქტებით ზიანი მოსარჩელეს. ამასთან, უდავო იყო, რომ მ-----ი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ითხოვდა იმაზე მეტ მიწის ფართობზე, ვიდრე მის უფლების

დამდგენ დოკუმენტებში ფიქსირდებოდა.

სააპელაციო პალატამ ასევე საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე მოსარჩელის სახელზე დღეის მდგომარეობით განხორციელებულ დაზუსტებულ რეგისტრაციას არანაირი შემხებლობა არ ჰქონდა თ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრებასთან. თ-----ეს დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლება #----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მოსარჩელის უძრავი ქონების გადაფარვა არ ფიქსირდებოდა.

სააპელაციო პალატამ მართებულიად მიიჩნია აპელანტის - საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრება, რომ რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილს და არ გაითვალისწინა უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა ამ მუხლის განმარტებასთან დაკავშირებით (სუს 2014 წლის 25 მარტის #ბს-358-348(კ-13) გადაწყვეტილება), სასამართლომ ვერ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლის გამოკვლევის ექსკლუზიური უფლება გააჩნია საჯარო რეესტრს და თავად სასამართლო ვერ გამოიკვლევდა საქმეზე წარმოდგენილ ყველა აუცილებელ დოკუმენტს (მათ შორის, სიტუაციურ ნახაზებს, რაც საქმის სრულად შესწავლისა და არსებითი გადაწყვეტილების მიღების საშუალებას იძლევა).

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. პალატამ აღნიშნა, რომ მითითებული მუხლის გამოყენების შესაძლებლობა არსებობს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება საქმის ფაქტობრივ გარემოებათა დადგენა და შეფასება, სასამართლოს არ შეუძლია შეაფასოს აქტის მატერიალური კანონიერება.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ არასწორად გამოიყენა აღნიშნული მუხლი სადავო 2004 წლის 28 ივნისის და 2005 წლის 29 მარტის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან მიმართებით, რაიონულ სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან დაკავშირებით. საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულ სასამართლოს ჰქონდა შესაძლებლობა, ამ ნაწილში თავად გადაეწყვიტა დავა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულ იქნა კანონის შესაბამისად, რის გამოც რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმებულიყო იმ ნაწილში, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ-----ის სარჩელი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2017 წლის 30 მაისის საოქმო განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინებისა და გადაწყვეტილების გაუქმება, მესამე პირების - ქ-----ისა და დ-----ის წარმომადგენლის - ზ-----ის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) საქმიდან ამოღება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის გადმოცემული მ-----ის პოზიცია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებასა და სააპელაციო მოთხოვნებთან დაკავშირებით, რომელიც მან დააფიქსირა სააპელაციო სასამართლოში პროცესების მიმდინარეობისას. კასატორი მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ მოსაზრებათა მიუთითებლობითა და მათი საერთოდ ყურადღების მიღმა დატოვებით დაირღვა შეჯიბრებითობის პრინციპი, ასევე, მხარეთა ერთმანეთისა და კანონის მიმართ თანასწორობის პრინციპი.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია საპროცესო ნორმების მოთხოვნები, კერძოდ, იგი მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმსჯელა მესამე პირების - ქ-----ისა და დ-----ის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) საქმეზე დართვის შესახებ და დაადგინა, რომ აღნიშნული მტკიცებულება კავშირში არ იყო სასარჩელო მოთხოვნებთან, რის გამოც წარდგენილი მტკიცებულება არ დაერთო საქმის მასალებს. აღნიშნული განჩინება არც მოპასუხე მხარეს და არც მესამე პირებს არ გაუსაჩივრებიათ კანონით დადგენილი წესით საბოლოო გადაწყვეტილებასთან ერთად (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლი). მიუხედავად ამგვარი მოცემულობისა, მესამე პირების - ქ-----ისა და დ-----ის წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოში კვლავ დააყენა იმავე მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) საქმეზე დართვის შუამდგომლობა, რომელიც დაკმაყოფილდა მ-----ის განმარტების გაუთვალისწინებლად, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ მესამე პირებს პირველი ინსტანციის სასამართლოში აღნიშნული მტკიცებულების საქმეზე დართვაზე უარი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ გაუსაჩივრებიათ.

ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ თავად

არასრულყოფილად, მატერიალური და საპროცესო ნორმების დარღვევით დაადგინა საქმის გარემოებები, რის გამოც მის მიერ დადგენილი და გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებები არ შეიძლება იყოს სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსთვის.

კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულმა გადაწყვეტილებამ ფაქტობრივად უგულვებელყო მ-----ის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული, ხელშეუვალი, მემკვიდრეობით მიღებული საკუთრების უფლება. კასატორი მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 მაისის საქმეზე #ბს-671-657(კ-12), სადაც განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი არ ითვალისწინებს რეგისტრაციის წარმოებას სხვისი საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლება არის საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტი. კასატორის მითითებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა-არარსებობის ფაქტი, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაედგინა მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერების არსებობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა გასაჩივრებული განჩინება, ბათილად ცნო სადავო ადმინისტრაციული აქტები და სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა სადავო ფართზე რეგისტრაციის განხორციელება. კასატორი მიიჩნევს, რომ იდენტურად და სწორხაზოვნად ესადაგება აღნიშნული გადაწყვეტილება მის მიერ წარდგენილ საკასაციო საჩივარს.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ საქმეში ის დარღვევები იკვეთება, რომლის აუცილებლობაზეც მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლო თავის 2013 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებაში საქმეზე #ბს-671-657(კ-12), კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მესამე პირების - თ-----ის, ქ-----ისა და შემდგომ დ-----ის რეგისტრაციები განხორციელდა სხვისი, ანუ მ-----ის საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე, სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებამდე არ გამოუკვლევია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა-არარსებობის ფაქტი, არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერების არსებობა.

კასატორი მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზემოჩამოთვლილ მოქმედებათაგან არც ერთი არ განუხორციელებია. სააგენტომ ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოახდინა

აზომვით ნახაზზე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერის გარეშე, ამასთან, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში საკუთრების უფლების გრაფაში არ მიუთითა ტექ. არქივის ჩანაწერი, რომლის საფუძველზეც, როგორც ამას საჯარო რეესტრი განმარტავს, მოახდინა რეგისტრაცია. კასატორი აღნიშნავს, რომ არც ქ-----ისა და არც თ-----ის რეგისტრაციისას, საჯარო რეესტრს არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის გეოგრაფიული მდებარეობა, მათი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები და მათი მესაკუთრეები. ამასთან, 2006 წელს, როდესაც მ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა, მას უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ ის გადაფარვაში მოდიოდა დ-----ის (ქ-----ის შემდგომი მესაკუთრის) მიწის ნაკვეთთან მაშინ, როდესაც არც ქ-----ეს და არც მის შემდგომ მესაკუთრეს - დ-----ეს 2006 წლისათვის არ გააჩნდათ მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით.

კასატორის მითითებით, ნ-----მ იუსტიციის სამინისტროს გენ. ინსპექციისათვის მიცემულ ჩვენებაში აღიარა, რომ თ-----ისა და ქ-----ის საკუთრების უფლების 223 კვ.მ.-მდე გაზდის საფუძველი ფაქტობრივად არ არსებობდა. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა - ი-----მა პირველი ინსტანციის სასამართლოში არაერთხელ აღნიშნა, რომ ვინაიდან 2006 წელს ფიზიკურად არ არსებობდა რეგისტრაციის დაზუსტებული მონაცემები, მ-----ისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა გადაფარვის საფუძველით აბსოლუტურად უკანონო და დაუსაბუთებელი ქმედება იყო სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან.

კასატორი ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს #ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, სადაც აღინიშნა, რომ „მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაზუსტებული მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაზუსტებულ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა“.

კასატორის განმარტებით, ზემოაღნიშნულიდან ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მიუხედავად იმისა, რომ 2004-2005 წლებში მ-----ს საჯარო რეესტრში არ ჰქონდა რეგისტრირებული დაზუსტებული საკუთრების უფლება, მაინც უნდა შეესწავლა მისი საკუთრების არსებობა, გეოგრაფიული მდებარეობა და მისი მიმართება მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან, ვინაიდან დაზუსტებული რეგისტრაციისას საკუთრების უფლება, როგორც ამას საკასაციო პალატა განმარტავს, არ უნდა იქნეს

დაყვანილი საცნობარო მნიშვნელობამდე, იგი ტოლფასია დაზუსტებული რეგისტრაციისა.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს ამავე გადაწყვეტილებაში გაკეთებულ განმარტებაზე, კერძოდ, ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.“ ამავე გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ „რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეში ქრონოლოგიური წესით წარმოდგენილია მესამე პირებისა და მ-----ის საკუთრების უფლების წარმომშობი ყველა დოკუმენტი, რომელთა თანახმად, მესამე პირების საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებში არსებობს ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერები საკუთრების უფლების გაზრდის ნაწილში და ქრონოლოგიურად წინმსწრები მონაცემები გამორიცხავს შემდგომი მონაცემების სისწორესა და არსებობას, თუმცა სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულიც ისე უგულებელყო, როგორც ყველა სხვა უტყუარი და აშკარა მტკიცებულება.

კასატორი აგრეთვე ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება სრულად დააფუძნა 1975 წლის ტექ. არქივში დაცულ საარქივო ცნობას და განმარტა, რომ ვინაიდან 1975 წლის საარქივო ცნობა ძალაში იყო, როგორც იურიდიული დოკუმენტი, მის საფუძველზე განხორციელებული შემდგომი სარეგისტრაციო მოქმედებები უნდა შეთავსებოდა მას და ამდენად, ეს სარეგისტრაციო მოქმედებები იყო კანონიერი. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების ამგვარ შეფასებას და მიიჩნევს, რომ უკანონოა აღნიშნული მტკიცებულების საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება.

ამასთან, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ ქ-----ე და თ-----ე წარმოადგენდნენ დამოუკიდებელ მესაკუთრეებს და არა თანამესაკუთრეებს და რომ ქ-----ეს ეკუთვნოდა ტექ. არქივში მითითებული საერთო ფართის 223 კვ.მ.-ის 4/6 ნაწილი, რაც ზუსტად 148 კვ.მ.-ია და თ-----ეს 223 კვ.მ.-ის 2/6 ნაწილი. კასატორის მითითებით, აღნიშნული განმარტება აშკარა და უხეშ წინააღმდეგობაში მოდის არა მხოლოდ საქმეში არსებულ მტკიცებულებებთან, არამედ თავად სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებებთან.

კასატორი ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატამ გასაჩივრებულ აქტებთან დაკავშირებით იმსჯელა არა ადმინისტრაციული კანონმდებლობის დარღვევის კუთხით, არამედ გადაწყვეტილება დააფუძნა მხოლოდ წინამორბედი რეგისტრაციის ძალაში

ყოფნას, რაც, კასატორის მოსაზრებით, უკანონო და არასწორია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ადგილი აქვს საპროცესო ნორმის უხეშ დარღვევას, კერძოდ, სასამართლომ საერთოდ არ განმარტა, არ იმსჯელა და არ დაასაბუთა, რატომ არ დააკმაყოფილა მ-----ის ნაწილში აპელანტ მ-----ის მოთხოვნა და რატომ დატოვა ძალაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

კასატორი აგრეთვე მიიჩნევს, რომ საფუძველს არის მოკლებული და უკანონოა სააპელაციო სასამართლოს მიერ აპელანტ თ-----ის მოსაზრების გაზიარება და აღნიშვნა, რომ არ არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი არც ქ-----ისა და არც თ-----ის ნაწილში, რამდენადაც სარჩელის წარდგენის პირველივე დღიდანვე მოსარჩელის მიერ საქმისადმი კანონიერი ინტერესი დასაბუთებული იყო ფაქტობრივი გარემოებებით და უტყუარი მტკიცებულებებით, რომ მ-----ის სახლს დღეის მდგომარეობით ფიზიკურად აღარ გააჩნია შესასვლელი, რაც დასტურდება საქმეში არსებული ფოტო-სურათებითა და აერო-გადაღების დოკუმენტაციის საფუძველზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 27 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ-----ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით მ-----ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. ხაშურში,----- ქუჩა 33-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/6 ნაწილი, განლაგებული 148 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, ზ-----ისაგან შეიძინა ქ-----ემ (უძრავი

ქონების მახასიათებლები: აღმოსავლეთით -----ის ქუჩა, დასავლეთით -----ი, ჩრდილოეთით ----- ქუჩა - , სამხრეთით -----ე).

1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, გარდაცვლილი ვ-----ის ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი, თ-----ე. სამკვიდრო ქონებად მოწმობაში მითითებულია ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #13-ში მდებარე მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 2/6, სასარგებლო ფართით 105.8 კვ.მ., განლაგებული 864 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე.

ხაშურის რაიონის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2004 წლის 28 ივნისს გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #13-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 2/6 წილი აღრიცხულია თ-----ის სახელზე, ხოლო 4/6 წილი - ქ-----ის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობა, 1999 წლის 2 ივნისს გაცემული მიშენების გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა). ამავე თარიღით საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული, 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრეა თ-----ე, ხოლო 4/6 წილის - ქ-----ე.

2005 წლის 29 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #11-ში მდებარე 223 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ-----ის სახელზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო #-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2000 წლის 3 ივლისს გაცემული მშენებლობის გეგმა).

საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქ-----ემ დ-----ეს მიჰყიდა ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი. ხელშეკრულებაში მითითებულია ნასყიდობის საგნის შემდეგი მახასიათებლები: საერთო საკუთრებაში არსებული 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #-----, საცხოვრებელი სახლის 4/6 ნაწილი, 47,6 კვ.მ. გეგმა.

საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 31 მარტს გაცემული სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქუჩა #11-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის 4/6 წილი აღირიცხა დ-----ის საკუთრებად (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2006 წლის 19 ოქტომბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ. ხაშურში,----- ქუჩა #13-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის 2/6 წილის მესაკუთრედ აღრიცხული იყო თ-----

-----ე (ამონაწერის მიხედვით, საცხოვრებელი სახლი განლაგებულია საერთო საკუთრებაში არსებულ 223 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლის პირველ მარტს გაცემული სამემკვიდრო მოწმობა).

2009 წლის 30 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში,----- ქუჩის #11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 223 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა #1, განაშენიანების ფართი 134 კვ.მ., ს/კ #-----), რეგისტრირებული იყო დ-----ის (4/6 წილი) და თ-----ის (2/6 წილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექადრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება).

ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2010 წლის 17 ივნისის განჩინებით დამტკიცდა მორიგება დ-----ეს და თ-----ეს შორის, შემდეგი პირობებით: თ-----ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 2/6 წილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 74 კვ. მეტრს, ხოლო დ-----ეს გამოეყო 221 კვ.მ. დაზუსტებული საერთო ფართიდან იდეალური 4/6 წილი, რომელიც რეალურად შეადგენს 147 კვ. მეტრს.

2014 წლის 30 დეკემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 74 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა #1, საერთო ფართობი 138,8 კვ.მ., ს/კ #-----), რეგისტრირებულია თ-----ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 1999 წლის პირველი მარტის სამკვიდრო მოწმობა; ხაშურის ტექადრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული გეგმა, 2004 წლის 28 ივნისის სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა-დახასიათება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

2014 წლის 23 იანვარს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ხაშურში,----- ქუჩის #11,13-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 147 კვ.მ., შენობა-ნაგებობა #1, საერთო ფართობი 207,14 კვ.მ., ს/კ #-----), რეგისტრირებულია დ-----ის საკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები - 2005 წლის პირველი აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება; 2013 წლის 4 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერი თბილისის სააპელაციო სასამართლო სხდომის ოქმიდან).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ჯ-----ემ ქ-----ისაგან შეიძინა ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 1/2 წილი (საცხოვრებელი ფართი - 70 კვ.მ., განლაგებული 310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე).

1989 წლის 23 ივნისს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების

მოწმობის თანახმად, გარდაცვლილი გ-----ის მემკვიდრემ - ნ-----
-----მა მემკვიდრეობით მიიღო ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე
საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ ნაწილი, განლაგებული 365 კვ.მ. ფართის მიწის
ნაკვეთზე. აღნიშნული ქონება ნ-----მა 1990 წლის 3 აპრილს
უანდერძა მ-----ს, ამასთანავე, 1997 წელს გაიცა ანდერძისმიერი
მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

საქმეში არსებული, 2012 წლის 24 აგვისტოს მომზადებული საჯარო
რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში მდებარე
უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 310 კვ.მ., ს/კ #-----), ამავე
თარიღით რეგისტრირებული იყო მ-----ის (1/2 წილი) და ჯ-----ის
(1/2 წილი) თანასაკუთრების უფლება (უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტები - 1997 წლის 28 ოქტომბრის ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის
უფლების მოწმობა, 1987 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

2012 წლის 11 სექტემბერს მ-----მა და ჯ-----ემ განცხადებით
მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაშურის სარეგისტრაციო
სამსახურს. განმცხადებლებმა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების
შესაბამისად, მოითხოვეს მათ თანასაკუთრებაში არსებული ქონების (ს/კ #-----
-----) გამიჯვნა ოთხ ნაწილად. განმცხადებელთა აღნიშნული მოთხოვნა
დაკმაყოფილდა, დაყოფის შედეგად, უძრავ ქონებას მიენიჭა 4
დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდი და 2012 წლის 17 სექტემბერს გაიცა
შესაბამისი ამონაწერები.

2012 წლის 17 სექტემბერს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან
ამონაწერით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში
მდებარე უძრავ ქონებაზე (დაზუსტებული ფართობი - 126 კვ.მ., ს/კ #-----),
2012 წლის 24 აგვისტოს დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრების უფლება
(უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1997 წლის 28 ოქტომბერს
დამოწმებული ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა).

2015 წლის 25 ნოემბერს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. ხაშურში,----- ქუჩის #3-ში
მდებარე უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების
რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი
დეკემბრის #----- გადაწყვეტილებით განცხადებაზე სარეგისტრაციო
წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო
რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის
დაფიქსირდა ზედდება, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ
შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის
ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (ს/კ #--
-----), შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული
საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის
აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო, საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 8 იანვრის #--- გადაწყვეტილებით მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის პირველი დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო უპირველესად ყურადღებას ამახვილებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 მაისის გასაჩივრებულ განჩინებაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდა მესამე პირების - ქ-----ისა და დ-----ის წარმომადგენლის - ზ-----ის შუამდგომლობა წარდგენილი მტკიცებულების (სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნის) დართვის თაობაზე. აღნიშნულ განჩინებასთან მიმართებით, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება, ემსჯელა ხსენებული მტკიცებულების საქმეზე დართვის შესახებ, რამდენადაც იმავე მტკიცებულების დართვაზე მესამე პირებს - ქ-----ესა და დ-----ეს პირველი ინსტანციის სასამართლოში უკვე ეთქვათ უარი. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებულ მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული პროცესის სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განმასხვავებელ უმთავრეს მახასიათებელს ინკვიზიციურობის პრინციპი წარმოადგენს. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამასთან, იმავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები.

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში, ერთი მხრივ, თავად მხარე არ არის შეზღუდული, მტკიცებულებათა დართვაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში უარის თქმის შემთხვევაში, ხსენებული განჩინების გასაჩივრების გარეშე სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა დააყენოს შუამდგომლობა იმავე მტკიცებულების საქმეზე დართვის თაობაზე. მეორე მხრივ, ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, თავად სასამართლოს აქვს უფლება, მხარეთათვის კონკრეტული მტკიცებულების წარდგენის დავალებითა თუ მისი საკუთარი ინიციატივით გამოთხოვის გზით, მოიპოვოს ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე

მტკიცებულება. ამდენად, ინკვიზიციურობის პრინციპი აფართოვებს სასამართლოს უფლებამოსილების არეალს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში და ამავედროულად ზრდის მხარის შესაძლებლობებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის მიუხედავად, ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განმეორებით წარადგინოს შუამდგომლობა კონკრეტული მტკიცებულების საქმეზე დართვის მოთხოვნით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას სწორედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის დამახასიათებელი სასამართლოს მიერ მტკიცებულების საკუთარი ინიციატივით მოპოვების შესაძლებლობა განაპირობებს, რამდენადაც განსახილველ შემთხვევაში, მესამე პირთა შუამდგომლობის გარეშეც კი, სასამართლო უფლებამოსილი იყო, თავად მოეთხოვა კონკრეტული მტკიცებულების სასამართლოში წარდგენა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებებს აღნიშნულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევის თაობაზე და განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილი იყო ემსჯელა მესამე პირთა შუამდგომლობაზე და მიეღო გადაწყვეტილება მტკიცებულებათა დართვის შესახებ.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის #ბს-585-572(4კ-14) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია,

ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.“

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავად ამ უფლების წარმოშობის საფუძველს წარმოადგენს. ამდენად, საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის არასწორად განხორციელების პირობებში, დაინტერესებული პირი აღიჭურვება უფლებით, საკუთრების უფლების უფლებადამდგენი დოკუმენტების მიხედვით მართლზომიერი რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენითა თუ სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების რეალიზაციის გზით, დაიცვას საკუთარი უფლებები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რეესტრში უფლებათა რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის შემდგომი განვითარების პერსპექტივით, ფაქტობრივი მოცემულობის შეცვლის შესაძლებლობას წარმოშობს. რეგისტრაცია არ წარმოადგენს მხოლოდ საკუთრების უფლების წარმომშობ ქმედებას, რამდენადაც სწორედ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და საზღვრების კონკრეტულ განსაზღვრაზეა დამოკიდებული მიწის ნაკვეთის შემდგომი განვითარება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის #ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული

განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლაზავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხთან მიმართებით გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის განუხორციელებლობის გამო, მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ-----ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდებოდა გასაჩივრებული აქტით, მასში რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული იყო 1972 წლის 27 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ქ-----ემ ზ----- ისაგან იყიდა 148 კვ.მ. ფართზე განლაგებული უძრავი ქონება. სარეგისტრაციო დოკუმენტში კი ნაცვლად ხელშეკრულებაში აღნიშნული 148 კვ.მ.-სა, ჩაიწერა 223 კვ.მ. ასევე, 1940 წლის ჩანაწერებით, იმავე მისამართზე მდებარე უძრავი ნივთი ეკუთვნოდათ მ----- და ა-----ებს. ტექ. ბიუროს 1963 წლის ცნობის თანახმად, უძრავი ნივთი განლაგებულია 148 კვ.მ. მიწის ფართზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მ----- ლ-----ის შემდეგ, ქონების ნაწილის მესაკუთრე გახდა ვ-----ე და მისი მემკვიდრეობა მიიღო თ-----ემ. სარეგისტრაციო დოკუმენტში აღნიშნულია, რომ თ-----ის ქონება განლაგებულია 223 კვ.მ. ფართზე, რაც არ შეესაბამებოდა არც 1963 წლის ცნობაში აღნიშნულ 148 კვ.მეტრს, არც - სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნულ 864 კვ. მეტრს, ისევე როგორც ქ-----ის ქონების სარეგისტრაციო მოწმობაში აღნიშნული 223 კვ.მ არ შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ 148 კვ. მეტრს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხაზურის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ-----ისა და თ-----ის უფლებების რეგისტრაციამდე უნდა შეეძარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო

რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, საზღვრები, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები - გაერკვია, რის საფუძველზე ჩაიწერა ამ სარეგისტრაციო დოკუმენტებში უფრო მეტი ფართის მიწის ნაკვეთი ამ ჩანაწერების საფუძველად აღნიშნულ დოკუმენტებთან შედარებით, ასევე, რა საფუძველით იყო ტექ. აღრიცხვის ბარათში სადავო მიწის ნაკვეთის ფართი - 864 კვ.მ. შეცვლილი 222 კვ. მეტრით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოხსენებულ გარემოებათა მოკვლევის საჭიროების გათვალისწინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის 2004 წლის 28 ივნისის ჩანაწერი უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით #----- თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და ამავე უძრავ ნივთზე ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2005 წლის 29 მარტის ჩანაწერი; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უძრავ ნივთზე თ-----ისა და ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

რაც შეეხება დ-----ის უფლების რეგისტრაციის შესახებ დოკუმენტის ბათილად ცნობის მოთხოვნას, გამომდინარე იქიდან, რომ მან სადავო ქონებაზე უფლება ქ-----ის რეგისტრაციის არსებობის პირობებში, სწორედ ქ-----ესთან გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაირეგისტრირა (რომელიც სადავო არ არის), არ არსებობს აღნიშნულ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 650 (200+150+300) ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4

ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის 2004 წლის 28 ივნისის ჩანაწერი უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით #----- თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და ამავე უძრავ ნივთზე ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2005 წლის 29 მარტის ჩანაწერი;
5. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უძრავ ნივთზე თ-----ისა და ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;
6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 650 (200+150+300) ლარის ოდენობით;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი