



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

15 ივნისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - შ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ-----ე;

მესამე პირები (16.2) - მ----- ბ----ე, მ-----ი ბ----ე, ნ----ა ქ-----ე; ი---- ჭ-----ი;
მთაწმინდის რაიონის გამგეობა; ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქონების
მართვის სააგენტო;

მესამე პირი (16.1) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის
გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
2016 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების
შეწყვეტის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №6---- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. დაევალოს მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება - გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, კ----- მ---ის ქუჩის N---ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრის განყოფილებაში ჩანაწერის „თანამესაკუთრის“ გაუქმების თაობაზე.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო და მხარი დაუჭირა საქმეზე წარდგენილ შესაგებელს.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მ----- ბ----ემ, მ-----ი ბ----ემ, ნ----ა ქ-----ემ და ი---- ჭ-----მა, მხარი დაუჭირეს წარმოდგენილ სარჩელს და ითხოვეს მისი დაკმაყოფილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.03.2016 წლის №8----- გადაწყვეტილება და დაევალა სააგენტოს საკითხის ხელახლა გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი ნ-----ის 15.01.2016წ. განცხადებასთან დაკავშირებით ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.03.2016 წლის №6---- გადაწყვეტილება.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

5.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემთა თანახმად, ქ.თბილისში, კ.მ---ის ქუჩის N---ში მდებარე 170 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებად დაფიქსირებულნი არიან მ----- ბ----ე, მ-----ი ბ----ე, ნ----ა ქ-----, ნ-----ე და ი---- ჭ-----ი. (ტომი I, ს.ფ. 194-196).

5.2. 2016 წლის 15 იანვარს, ნ-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთზე საკადასტრო კოდით 0----- მონაცემთა ცვლილების რეგისტრაცია.

5.3. 2016 წლის 5 თებერვალს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება. მოსარჩელეს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერებსა და ტექ. აღრიცხვის არქივის მონაცემებში მესაკუთრედ აღიცხული პირების (მათ შორის გამგეობიდან) მიერ სათანადოდ შედგენილი თანხმობა შიდა აზომვით გათვალისწინებული ფართის მის საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ (ტომი I, ს.ფ. 18)

5.4. მოსარჩელის მიერ გამოთხოვილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მთაწმინდის რაიონის გამგეობიდან ინფორმაცია, რომლითაც გამგეობა ადასტურებდა, რომ თბილისში, კ----- მ---ის ქუჩის N---ში რეგისტრირებული უძრავ ქონება, საკადასტრო კოდით 0-----, გამგეობის ბალანსზე არ ირიცხება. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მთაწმინდის რაიონის გამგეობას არ გააჩნდა ინფორმაცია მოცემულ მისამართზე საპრივატიზებო ფართის არსებობის თაობაზე და ნ-----ეს მიეცა მითითება სსიპ მერიის ქონების მართვის სააგენტოში მოცემული ინფორმაციის გადამოწმებასთან დაკავშირებით.

5.5. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაიცა ინფორმაცია მასზედ, რომ წერილში მითითებულ უძრავი ნივთის მესაკუთრის, უფლებრივი მდგომარეობისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების შესახებ ინფორმაციის გაცემა სცილდებოდა თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფლებამოსილების ფარგლებს.

5.6. 2016 წლის 12 თებერვალს, სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებით ნ-----ის წარმომადგენელმა წარადგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 12.02.2016 წლის N4----- წერილი, რაზეც 2016 წლის 16 თებერვალს განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა (N8-----) (ტომი I, ს.ფ.55-56).

5.7. 2016 წლის 24 თებერვალს, სარეგისტრაციო წარმოებაზე ნ-----ის წარმომადგენელმა ასევე წარადგინა განცხადება, რაზეც 2016 წლის 25 თებერვალს განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა (N8-----). სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, მოსარჩელის მიერ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება და განემარტა, რომ თბილისში, კ----- მ---ის ქუჩის N---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საპრივატიზაციო ფართი არ არსებობდა და ჩანაწერი თანამესაკუთრის თაობაზე იყო არასწორი (ტომი I, ს.ფ.21).

5.8. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 9 მარტის N8----- გადაწყვეტილებით, ნ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.(ტომი I, ს.ფ. 22)

5.9. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საჩივრით მიმართა ნ-----ემ და ითხოვა სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 5 თებერვლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და 2016 წლის 9 მარტის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების გაუქმება. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის N6---- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ნ-----ის წარმომადგენლის 2016 წლის 24 თებერვლის N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. (ტომი I, ს.ფ 23-27).

გადაწყვეტილების მიღებისას სააგენტომ მიუთითა, რომ მოცემული მასალების მიხედვით, ქ. თბილისში, კ---- მ---ის ქუჩის N---ში, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 170 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული სამი შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა: ვ-----ა ს---ას 06.05.2010 წლის N8----- სარეგისტრაციო განცხადების შედეგად, რის საფუძველზეც, ამ უძრავი ნივთიდან 12. კვ.მ საცხოვრებელ ფართზე დარეგისტრირდა ვ-----ა ს---ას საკუთრების უფლება.

ამავე უძრავი ნივთიდან, 08.07.1997 წლის N---- პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე, 58 კვ.მ საცხოვრებელ, 76 კვ.მ დამხმარე ფართსა და 17 კვ.მ სარდაფზე დარეგისტრირდა მ-----ე ბ----ის საკუთრების უფლება.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო წარმოებებს დართული ცნობა-დახასიათებით, 170 კვ.მ ნაკვეთის ფუნქციაა: არასასოფლო-სამეურნეო. მასზე განლაგებულია ლიტერ „ა“ ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 176 კვ.მ, რომელთაგან საცხოვრებელია 163 კვ.მ, სარდაფი - 45,31 კვ.მ, დამხმარე ფართი - 13 კვ.მ. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული, აღნიშნული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერებით, ლიტ. „ა“ აღრიცხულია 1943 წელს და აღრიცხვის სუბიექტად მითითებულია „УЖХ“ (ე.წ. სახლმმართველობა).

შემდგომი ტრანზაქციით, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, მ-----ე ბ----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართობზე განხორციელდა მ----- ბ----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ხოლო, 28.04.2015 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ვ-----ა ს---ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ფართობზე დარეგისტრირდა ნ----ა ქ-----ის საკუთრების უფლება. გარიგების საფუძველზე, 13.05.2015 წლის სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, მ----- ბ---

-ის 76 კვ.მ დამხმარე ფართობიდან 50 კვ.მ დამხმარე ფართობზე განხორციელდა ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო, ასევე გარიგების საფუძელზე, 05.06.2015 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, მ----- ბ-----მ მის საკუთრებაში დარჩენილი 26 კვ.მ დამხმარე ფართობიდან 16 კვ.მ მიჰყიდა მ----- ბ-----ს.

აღნიშნული ტრანზაქციების შემდეგ, 2015 წლის 16 ივლისის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, ნ-----ა ქ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 12 კვ.მ საცხოვრებელ ფართობს“ მიენიჭა ბინის ნომერი „1“; 06.08- 2015 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, მ----- ბ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 26 კვ.მ დამხმარე ფართს მიენიჭა ფართობის ნომერი „2“; 25.08.2015 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად კი, ნ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 50 კვ.მ დამხმარე ფართობს მიენიჭა ფართობის ნომერი „6“, ხოლო 08.06.2016 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, ნ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული N6 დამხმარე ფართობი რეგისტრირებულ იქნა საცხოვრებელ ფართობად. ანალოგიურად, ცვლილების რეგისტრაცია განხორციელდა მ----- ბ-----ის N2 ფართობად რეგისტრირებულ უფლებაშიც და 15.01.2016 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, აღნიშნული დამხმარე ფართობი დარეგისტრირდა საცხოვრებელ ფართობად, ხოლო 20.01.2016 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად, მ----- ბ-----ის 58 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს მიენიჭა ნომერი „7“.

რეგისტრირებულ, საცხოვრებელ ფართობებზე ნუმერაციის მინიჭებისა და არასაცხოვრებელი ფართობების საცხოვრებელ ფართობებად რეგისტრაციის შედეგად ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია 12 კვ.მ + 26 კვ.მ + 58 კვ.მ + 50 კვ.მ = 146 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი.

ამასთან, ზემოაღნიშნული ტრანზაქციების შემდეგ, მითითებული უძრავი ნივთიდან 56,54 კვ.მ საცხოვრებელი და 13,89 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართობი. (სულ 70,43 კვ.მ) განკარგა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთაწმინდის რაიონის გამგებელმა 29.12.2015 წლის N1--- ბრძანებით და ამავე თარიღის N1--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, მითითებულ ფართზე განხორციელდა ნ--- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელიც მემკვიდრეობით მიიღო ი----- ჭ-----მა.

ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების ურთიერთშეჯერების შედეგად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული 163 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობიდან ადგილობრივი თვითმმართველის მიერ განკარგული იყო 12 კვ.მ+58 კვ.მ +56.54 კვ.მ = 126,54 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობი, რის შედეგადაც განსაკარგი საცხოვრებელი ფართობის ნაშთმა შეადგენა 36,46 კვ.მ.

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ

სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

6.1. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ-----ის განცხადებებთან დაკავშირებით არ შეასრულა თავისი უმთავრესი ფუნქცია და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის შედარების გარეშე, (მონაცემები იყო ურთიერთშეუსაბამო), მასზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ მთლიანი საპრივატიზებო - 163 კვ.მ ფართიდან, პრივატიზებულ იქნა მხოლოდ 126.54 კვ.მ, შესაბამისად დარჩენილი 36.49 კვ.მ. აღრიცხა თანამესაკუთრეზე, რომელსაც რეესტრის განმარტებით, წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო. იგი შემოიფარგლა პრივატიზების საფუძველზე განსახელმწიფოებულ ფართთა მათემატიკური გაანგარიშებით და აღმოაჩინა რა ცდომილება, ერთმნიშვნელოვნად დაადგინა არაპრივატიზებული ფართის სახელმწიფოსადმი კუთვნილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ-----ის 2016 წლის 15 იანვრის განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, ადმინისტრაციულ ორგანოს ხელთ უნდა ჰქონოდა როგორც საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია და უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ისე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სააღრიცხვო მასალები, რომლებიც მარეგისტრირებელ ორგანოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევიდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან მოსარჩელისათვის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე უარის თქმა მხოლოდ იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალის, საჭიროების შემთხვევაში დამისამართების სიზუსტის გარკვევისა და ამ მიზნით, თუნდაც ადგილზე დათვალიერების გარეშე, არაიდენტიფიცირებულ თანამესაკუთრეზე მითითებით რეგისტრაციაზე უარის თქმისას არ შეუფასებია, ირღვეოდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, იყო თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდებოდა უფლების შეზღუდვა და იყო თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის - საჯარო ინტერესის დაცვის თანახმობიერი, ამასთან, ხომ არ იწვევდა საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის რღვევას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ნ-----ის მიერ 2016 წლის 15 იანვარს წარდგენილი განცხადების ხელახლა განხილვისას სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს და შეაფასოს როგორც საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შინაარსი, ასევე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალა, საჭიროების შემთხვევაში, დამისამართების უზუსტობის აღმოჩენის შემთხვევაში, განახორციელოს უძრავი ნივთის მისამართისა და სააღრიცხვო მასალის იდენტიფიცირებისათვის აუცილებელი პროცედურული მოქმედებები (მათ

შორის ადგილზე დათვალიერება), რაც დადგენილია საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონითა და ამავე დასახელების ინსტრუქციით.

7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ ქ. თბილისში, კ----- მ---ის ქ. N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული 163 კვ.კმ. საცხოვრებელი ფართიდან ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ განკარგული იყო 12კვ.მ +58კვ.მ+56.54კვ.მ=126,54 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი. შესაბამისად, განსაკარგი საცხოვრებელი ფართობის ნაშთმა შეადგინა 36,46 კვ.მ. მისივე განმარტებით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული, აღნიშნული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერებით ლიტ. „ა“ აღრიცხულია 1943 წელს და აღრიცხვის სუბიექტად მითითებულია ე.წ. სახლმმართველობა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ მოთხოვნილი რეგისტრაციისთვის, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ უნდა იქნეს ყველა თანამესაკუთრის ნების გამოვლენის დამადასტურებელი დოკუმენტი. რაც შეეხება სასამართლოს მიერ კ----- მ---ის ქუჩა N--ა-ში მდებარე უძრავი ნივთის თაობაზე მითითებას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მიერ ვერ დადგინდა არსებობს თუ არა აღნიშნულ უძრავ ნივთსა და კ----- მ---ის ქუჩა N---ში მდებარე უძრავ ნივთს შორის რაიმე კავშირი. ამასთან, აღნიშნული კავშირის არსებობის შემთხვევაშიც კი არსებული მდგომარეობა არ შეიცვლება მოსარჩელის სასარგებლოდ და აღნიშნული გარემოება ვერ იქნება მიჩნეული „თანამესაკუთრის“ საკუთრების უფლების არარსებობის საფუძვლად. უფრო მეტიც, აღნიშნულ შემთხვევაში განსაკარგი საცხოვრებელი ფართობის ნაშთი იქნება არა 34.36. კვ.მ, არამედ უფრო მეტი, ვინაიდან კ----- მ---ის ქუჩა N--ა-ში მდებარე უძრავი ნივთი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ბოლო მონაცემებით აღრიცხულია სახელმწიფო ბანკის სახელზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებების მიღების დროს შესწავლილი იქნა როგორც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის

ბიუროს არქივში დაცული დოკუმენტაცია სრულად.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

8.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილებანი. დასახლებული მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

ამავე კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები, კერძოდ: დასახლებული მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (კერძო არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნ-----ის განცხადებებთან დაკავშირებით არ შეასრულა თავისი უმთავრესი ფუნქცია და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის შედარების გარეშე, (მონაცემები იყო ურთიერთშეუსაბამო), მასზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ მთლიანი საპრივატიზებო - 163 კვ.მ ფართიდან, პრივატიზებულ იქნა მხოლოდ 126.54 კვ.მ, შესაბამისად დარჩენილი 36.49 კვ.მ. აღრიცხა თანამესაკუთრეზე, რომელსაც რეესტრის განმარტებით წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო. იგი შემოიფარგლა პრივატიზების საფუძველზე განსახელმწიფოებულ ფართთა მათემატიკური გაანგარიშებით და აღმოაჩინა რა ცდომილება, ერთმნიშვნელოვნად დაადგინა არაპრივატიზებული ფართის სახელმწიფოსადმი კუთვნილება.

პალატა მიუთითებს ქ. თბილისის მთავრობის 2000 წლის 23 მარტის N06.07.65 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის დებულების“ მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, ამ სამსახურს დაეკისრა შემდეგ ამოცანათა შესრულება: საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათების, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა ასახულიყო მათი დეტალური ნახაზები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებულ სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო, არასაცხოვრებელი და სამეურნეო ფართობი, შენობა-ნაგებობათა აღდგენითი და ნამდვილი ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებსა და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთების აღრიცხვიანობა და შენახვა, ცნობა-დახასიათების გაცემა და სხვა. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 17 ივნისის N372 ბრძანებულებით (რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 7 მაისის N255 ბრძანებულებით) დამტკიცებული საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის დებულებისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს 2004 წლის 11 თებერვლის კანონის 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეორგანიზებულ იქნა სახელმწიფო დეპარტამენტები, მათ შორის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი - სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებად და გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროს.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესრულების ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 9 ივლისის N56 დადგენილების პირველი პუნქტის შესაბამისად, ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, ხოლო ლიკვიდაციის შედეგად მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი, რომელიც მოიცავდა ზონის საკადასტრო რუკებსა და სააღსრულებო (სარეგისტრაციო) ბარათებს, უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებებსა და აქტებს, რომლებიც შეეხებოდა უფლებებს მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ, უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის აუცილებელ ტოპოგრაფიულ გეგმებს, რეგისტრაციის ინდექსებსა და სხვა ჩანაწერებს, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში არსებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. „საჯარო სამართლის იურიდიული პირების – ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N4-- ბრძანებულების თანახმად, მმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს, ამ ბრძანებულების ამოქმედებიდან ერთ თვეში უნდა უზრუნველყოთ საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და არქივის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემა, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაევალოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირების - ადგილობრივი მმართველობის ორგანოთა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის გადაცემის უზრუნველყოფა. „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთავრობას დაევალოს ამ კანონის ამოქმედებიდან 1 თვის ვადაში მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შენობების, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკისა და სხვა ქონების, აგრეთვე, საშტატო რიცხოვნობისა და შესაბამისი საბიუჯეტო დაფინანსების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გადაცემის უზრუნველყოფა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ფუნქციების შესრულება დაევალოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ და

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთ-ერთი ძირითადი ფუნქცია იყო უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურებში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად, ამავე კანონის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად. ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების საფუძველზე მოხდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტისა და ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის ლიკვიდაცია და მათი ფუნქცია, რომელიც დაკავშირებული იყო უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან, გადაეცა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

საქალაქო სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №4-- ბრძანებულებით და ამ სამსახურში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხული უძრავი ნივთების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურების მიერ ინფორმაციის გაცემისას მხოლოდ არქივში არსებული მონაცემების ტექნიკურ გადმოტანას, არსებული მასალების ურთიერთშესაბამისობისა და მონაცემების დამუშავების გარეშე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება ინფორმაციის მომზადებისას თავად დაადგინოს გარკვეული მონაცემები, კერძოდ, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, იგი თავად ადგენს ფართობს და საზღვარს

აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით; მას შეუძლია დაამოწმოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები სათანადო წესით, თუ ისინი ინახება დაუმოწმებელი სახით; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე სააღრიცხვო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის სააღრიცხვო გეგმა, რომელიც შეესაბამება ამ უძრავ ნივთზე არქივში დაცულ ბოლო მდგომარეობას; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოთხოვილ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალის დედანი დოკუმენტების შეფასებას, რომლებზე დაყრდნობითაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ პირველ ინსტანციაში საქმის განხილვის დროს, სასამართლო სხდომაზე მოსმენილ იქნა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სპეციალისტის მოსაზრებები. ამავე სხდომაზე სპეციალისტმა წარმოადგინა კ--- - მ---ის ქ. №---ს სააღრიცხვო მასალა. ამ უკანასკნელ სააღრიცხვო მასალაში არსებულ ნახაზზე ასახულ ერთსართულიან შენობას აქვს საერთო მახასიათებლები კ---- მ---ის ქ. №---ში არსებული უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში არსებული ნახაზზე ასახული ერთსართულიან შენობასთან. თუმცა მოცემული დავის განხილვისას მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი წერილებით უტყუარად არ დადასტურდა - აქვს თუ არა კ---- მ---ის ქუჩას №--- შენობა-ნაგებობა. ასევე კ---- მ---ის ქუჩას №--- შენობა-ნაგებობის სააღრიცხვო მასალის მიხედვით, მესაკუთრედ დაფიქსირებულია ბ----ე ა-----ი ს-----ის ძე, ხოლო შეფასების აქტზე დაფიქსირებულია ბ----ე ს-----ი ა-----ის ძე. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია კ---- მ---ის შესახვევი №---ის სააღრიცხვო მასალა, სადაც ინახება კ---- მ---ის №---ის უფლების დამდგენი დოკუმენტები და გენერალური გეგმა.

საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარმოდგენილი იქნა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2018 წლის 30 აპრილის N5----- დასკვნა, სადაც მითითებულია, რომ ქ. თბილისში, კ---- მ---ის ქN---ში, პირველ სართულზე/ნახევარსართავში ნ-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 67.76 კვ.მ ფართი, მ-----ი ბ----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 20.45 კვ.მ ფართი, ი---- ჭ-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 11.08 კვ.მ ფართი (იხ. დანართი N1-1). მე-2 სართულზე მ-----ი ბ----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 80.97 კვ.მ ფართი, მ----- ბ----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 20.34 კვ.მ ფართი, ნ----ა ქ-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 13.20 კვ.მ ფართი, ხოლო კიბის უჯრედის (სადარბაზოს) ფართი შეადგენს 4.84 კვ.მ-ს, რომელიც წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ფართს (იხ. დანართი N1-2). მე-3 სართულზე მდებარე ფართები (სრულად/მთლიანად) არის ი---- ჭ-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაში, რომლის ფართობიც შეადგენს 94.7 კვ.მ-ს. აღსანიშნავია, რომ ზემოაღნიშნულ ობიექტზე ვიზუალური დათვალიერებით არ არსებობს სხვა ფართი, გარდა დანართი N1-1, დანართი N1-2-ზე და დანართი N1-3-ზე მოცემული ფართებისა.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ ნ-----ის 2016 წლის 15 იანვრის განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, ადმინისტრაციულ ორგანოს ხელთ უნდა ჰქონოდა როგორც საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია და უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ისე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სააღრიცხვო მასალები, რომლებიც მარეგისტრირებელ ორგანოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია.

პალატა განმარტავს შემდეგს: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან მოსარჩელისათვის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე უარის თქმა მხოლოდ იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალის, საჭიროების შემთხვევაში დამისამართების სიზუსტის გარკვევისა და ამ მიზნით, თუნდაც ადგილზე დათვალიერების გარეშე,

არაიდენტიფიცირებულ თანამესაკუთრეზე მითითებით რეგისტრაციაზე უარის თქმისას არ შეუფასებია, ირღვევოდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, იყო თუ არა შეზღუდვა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, რა ხარისხით ხდებოდა უფლების შეზღუდვა და იყო თუ არა იგი ლეგიტიმური მიზნის - საჯარო ინტერესის დაცვის თანაზომიერი, ამასთან, ხომ არ იწვევდა საკუთრების უფლების მოცემული ხარისხით შეზღუდვა საკუთრების უფლების არსის დარღვევას. სასამართლო საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად მიიჩნევს, რომ სადავო აქტი, წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ნ-----ის მიერ 2016 წლის 15 იანვარს წარდგენილი განცხადების ხელახლა განხილვისას სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს და შეაფასოს როგორც საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების შინაარსი, ასევე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალა, საჭიროების შემთხვევაში, დამისამართების უზუსტობის აღმოჩენის შემთხვევაში, განახორციელოს უძრავი ნივთის მისამართისა და სააღრიცხვო მასალის იდენტიფიცირებისათვის აუცილებელი პროცედურული მოქმედებები (მათ შორის ადგილზე დათვალიერება), რაც დადგენილია საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონითა და ამავე დასახელების ინსტრუქციით. ყოველივე აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება ადმინისტრაციულ ორგანოს მისცემს იმ დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას, რეალურად დარჩა თუ არა არაპრივატიზებული ფართი კ----- მ---ის ქ. №---ში და არსებობს თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში არაიდენტიფიცირებულ თანამესაკუთრის რეგისტრირების ფაქტობრივი საფუძველი. შესაბამისად, თანამესაკუთრის რეგისტრაციის არარსებობა ხელს აღარ შეუშლის ნ-----ის 2016 წლის 15 იანვრის განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელებას.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო

ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -