

საქმე №050310017002086386
საქმე №3/ბ-663-2017წ.



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი – ტ-----ა

წარმომადგენელი – რ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
გურიის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ლ-----

წარმომადგენელი – გ-----ი

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის
06 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2017 წლის 15 სექტემბერს ტ-----ამ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის
რაიონულ სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის
რეგიონული ოფისისა და ლ-----ს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა 2013
წლის 10 იანვარს დამოწმებული №TT2----- ცნობა-დახასიათების და 1992
წლის 18 დეკემბერს დამოწმებული პრივატიზაციის №2-1--- ხელშეკრულების
ბათილად ცნობა.

2017 წლის 03 ნოემბრის სასამართლო სხდომაზე ტ-----ას წარმომადგენელმა დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა №26----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე ლ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 იანვრის №88----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის მიხედვით, 2013 წლის 17 იანვარს ლ-----მ განცხადებით მიმართა ოზურგეთის იუსტიციის სახლს ქ. ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში პირველ სართულზე მდებარე №56 ბინის საკუთრებაში რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაც უკანონოდ დაკმაყოფილდა, რადგან სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ მომხდარა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების შესწავლა. აღნიშნულის შემდეგ ლ-----მ მოითხოვა მოსარჩელის საცხოვრებელი ბინიდან გამოსახლება, რაც გახდა სარჩელის სასამართლოში წარდგენის საფუძველი.

მოპასუხე ლ-----ს წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით არსებობდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის შესაბამისად იყო გამოცემული და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ტ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. 2013 წლის 17 იანვარს საჯარო რეესტრის ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს №88----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ლ-----მ და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე (მდებარე ქ. ოზურგეთი, თ----- ქუჩა №4, ბინა №56, სართული პირველი. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა ცნობა-დახასიათება, ქორწინების მოწმობა);

2.1.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 იანვრის

№88----- გადაწყვეტილებით ლ-----ს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა;

2.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქალაქ ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში მდებარე №56 ბინა, საერთო ფართობით 50.00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ს სახელზე;

2.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 10 იანვრის №TT 2----- უძრავი ქონების ცნობა დახასიათების მიხედვით, უძრავი ქონება მდებარე ოზურგეთში გ----- ქუჩის №4-ში, საცხოვრებელი ფართი - 28.00 კვ.მ. საერთო ფართი - 50.00 კვ.მ. მესაკუთრეა ლ----- (პრივატიზაციის №2-1--- ხელშეკრულება);

2.1.5. 1982 წლის ქორწინების მოწმობის თანახმად, ლ----- დაქორწინებულია ნ-----ე. ქორწინების შემდგომ ქალს მიენიჭა გვარი - კ-----ა;

2.1.6. 1992 წლის 18 დეკემბერს დამოწმებული №2-1--- ხელშეკრულების თანახმად, ლ-----ს გადაეცა ქალაქ ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში მდებარე №56 ბინა, საერთო ფართობით 50.00 კვ.მ;

2.1.7. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ლ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მოცემულ საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდი №26-----7, ტ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 05 მარტის №88----- გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 22 ივნისის №15---- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

2.1.8. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით ლ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღიკვეთა მოპასუხე ტ-----ასაგან ლ-----სათვის, როგორც მესაკუთრისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა, ანუ აეკრძალა მოპასუხე ტ-----ას ლ-----ს მფლობელობაში (საკუთრებაში) არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობა, ფლობა, მასვე დაევალა მათ ბინებს შორის გამყოფი კედლის გამოტეხილი ნაწილის აღდგენა და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით დარჩა უცვლელი;

2.1.9. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ლ-----ს სახელზე კანონმდებლობის მოთხოვნა დაცვით იყო აღრიცხული ქალაქ ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში მდებარე №56 ბინა, საერთო ფართობით 50.00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით,

ხოლო მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას დაედებოდა საფუძვლად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

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

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი

აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს წარმოადგენდა ლ-----ს განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო წარდგენილი განცხადების საფუძველზე დაეწყო საქმის წარმოება. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამავე კანონის 26-ე მუხლის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

სასამართლოს მითითებით, თავის მხრივ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი

ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც სარჩელი სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივარი წარადგინა ტ-----ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია უდაოდ ის გარემოება, რომ 1999 წლის 24 თებერვალს ლ-----ა და ტ-----ას შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც ქ.ოზურგეთში თ-----ს ქუჩის N--ში მდებარე N-7 ბინა საერთო ფართობით 85 კვ.მ. საკუთრებაში გადაეცა ტ-----ას. აღნიშნული ფაქტი სადაოდ გახდა ლ-----მ და

ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მიმართა 2013 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. აღნიშნული სარჩელი 2015 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. სასამართლოს მითითებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ უმსჯელია და არც დაინტერესებულა იმ ფაქტით, თუ რატომ მიმართა ლ-----მ სასამართლოს და მოითხოვა ტ-----ას სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების დამდგენი გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

3.1.2. აპელანტის აღნიშვნით, მას დღეის მდგომარეობით საკუთრებაში გააჩნია ქ.ოზურგეთში თ-----ს ქუჩის N--ში მდებარე N-7 ბინა საერთო ფართობით 85 კვ.მ, რომელიც სრულად მოიცავს ლ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ სადავო ბინის ფართს და იქ სხვა ბინა არ არსებობს. სწორედ ეს ფაქტი ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია უდაოდ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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 სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული

ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში ქ. ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში პირველ სართულზე მდებარე №56 საცხოვრებელ ბინაზე ლ-----ს საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა 1992 წლის 18 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებული №2-1--- ხელშეკრულება, რომლითაც ოზურგეთის საბინაო სამმართველომ ლ-----ს (ლ-----ს ქალიშვილობის გვარი) პირად საკუთრებაში გადასცა აღნიშნული უძრავი ქონება.

სააპელაციო სასამართლოში ახსნა-განმარტების მიცემისას აპლენტის წარმომადგენელი არ უარყოფს წარსულში აღნიშნულ უძრავ ქონებაში ლ-----ს ცხოვრების ფაქტს, თუმცა მიუთითებს, რომ აღნიშნული საცხოვრებელი ბინა მან შინაურული გარიგების საფუძველზე მიჰყიდა მოსარჩელეს.

საქმის მასალებით ასევე უდავოდ დადგენილია ის ფაქტი, რომ როგორც ტ-----ას, ისე ლ-----ს ქ. ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში მდებარე კორპუსში პირველ სართულზე სხვადასხვა სადარბაზოში საკუთრებაში გააჩნიათ საცხოვრებელი ბინები, რომლებსაც მხოლოდ საზიარო კედელი ჰყოფთ ერთმანეთისგან. სწორედ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით ტ-----ას აეკრძალა ლ-----ს მფლობელობაში (საკუთრებაში) არსებული უძრავი ქონებით სარგებლობა, ფლობა, მასვე დაევალა მათ ბინებს შორის გამყოფი კედლის გამოტეხილი ნაწილის აღდგენა და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

პალატა აღნიშნავს, რომ ქ. ოზურგეთში, თ----- ქუჩის №4-ში პირველ სართულზე მდებარე №56 საცხოვრებელ ბინაზე აპელანტს უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ გააჩნია. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ლ-----ა და ტ-----ას შორის 1999 წლის 24 თებერვალს დადებული ხელშეკრულებით აპელანტს საკუთრებაში გადაეცა ქ.ოზურგეთში თ-----ს ქუჩის N--ში მდებარე N-7 ბინა საერთო ფართობით 85 კვ.მეტრი, რომელიც მისი მოსაზრებით „სრულად მოიცავს ლ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ სადავო ბინის ფართს და იქ სხვა ბინა არ არსებობს“, არ წარმოშობს საჯარო რეესტრაში ლ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ბინაზე მის კანონიერ უფლებას. აღსანიშნავია ისიც, რომ აპელანტმა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინა სადავო რეგისტრაციის განხორციელებიდან რამდენიმე თვეში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა საჯარო რეესტში, რა დროსაც უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება არ დაფიქსირებულა.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ანარსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზეან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით არ დადგენილა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კანონისმიერი საფუძვლები - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N- ბრძანებით დამტკიცებულ საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებთან, რაც მართებულად გადაწყვიტა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს;

შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ ტ-----ას სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტს ეკისრება, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ტ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 06 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32);

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე