

საქმე № 330310115001103833
საქმე N3ზ/1252-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

17 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ც--- ს-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ლ----- ბ----- (ჯ----- კ-----ის
უფლებამონაცვლე);
წარმომადგენელი - თ-- კ-----;

მესამე პირები: ნ-----ი, გ--- რ-----ი;
წარმომადგენელი - შ----- ხ-----ი;

მესამე პირი - ზ----- რ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დაკმაყოფილდეს ჯ----- კ-----ის
სარჩელი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილებით ჯ----- კ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 მაისის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან მიმართებაში გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 2015 წლის 19 მაისს ა----- რ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, მ-----ის მ--- შესახვევი, №--, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სხვადასხვა დოკუმენტები, მათ შორის: ა) ცნობა დახასიათება, რომლის მიხედვით, 876 კვ.მ. მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე აღრიცხული იყო გ---- გ-----ზე, ხოლო ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ვ“ (დამხმარე) და ლიტერი „გ, დ, ე, ჟ, ზ, ი, კ, ვც, ვც“ (დამხმარე) 1963 წელს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ასევე აღრიცხული იყო გ---- გ-----ზე, ბ) საინვენტარიზაციო გეგმა, სადაც დატანილი იყო ხსენებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ლიტერების კონფიგურაცია და გ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, ა----- რ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში, №---ში მდებარე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად გ---- გ-----ის (გ-----ი) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ (ტ.1. ს.ფ. 56-59; 64-66).

2.2.2. 2015 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი) წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე გ---- გ-----

---ის სახელზე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაციის შესახებ და ქ. თბილისში, მ-----ის მ---შესახვევში, №---ში მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობებზე (№1-დან №10-მდე) დარეგისტრირდა ა----- რ-----ის საკუთრების უფლება (ტ.1. ს.ფ. 68-69; 72-74).

2.2.3. 2015 წლის 2 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, ა----- რ-----მა გ--- რ-----ს აჩუქა ქ. თბილისში, მ-----ის მ---შესახვევში №---ში მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 8 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ--- რ-----ის საკუთრების უფლება (ტ.1. ს.ფ. 78-79; 82-84).

2.2.4. 2015 წლის 15 ივლისს ჯ----- კ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, მ-----ის მ---შესახვევი, №--, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სხვადასხვა დოკუმენტები, მათ შორის, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, თბილისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ჟ----- ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ჯ----- კ-----ეს.

თავის მხრივ, აღნიშნულ მისამართზე გაცემული ცნობა დახასიათებით დგინდებოდა, რომ ჟ----- ე-----ზე 1994 წლამდე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო მიწის ნაკვეთი 300 კვ.მ. ფართის ოდენობით, ხოლო 1981 წელს ასევე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ, ვ, ვ', ს, გ, დ, ვც“ (დამხმარე) (ტ.1. ს.ფ. 21; 86; 91-97).

2.2.5. 2015 წლის 17 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ვინაიდან ჯ----- კ-----ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, კერძოდ, გ--- რ-----ის საკუთრების უფლება, მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ტ.1. ს.ფ. 100).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე და აღნიშნა, რომ საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის I დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვენ და იმ პირობებით, რომლებიც გათვალისწინებული არიან კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციით და ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის I დამატებითი ოქმით გარანტირებული საკუთრების უფლებით დაცული სფერო არ განეკუთვნება აბსოლუტურად შეუზღუდავი ძირითადი უფლებების კატეგორიას და იგი შეიძლება შეიზღუდოს, ლეგიტიმური მიზნით, კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში და დადგენილი წესით.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლით (იხ. თუნდაც, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2006 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილება, ს/ნ 63945/0) საქმე ვეისმანი და სხვები რუმინეთის წინააღმდეგ) ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის I დამატებითი ოქმით გარანტირებული საკუთრების უფლება, მათ შორის მოიცავს, როგორც „ამჟამინდელ ქონებას“, ისე სამომავლო საკუთრების უფლებასაც.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ უნდა ემსჯელა უძრავ ნივთზე მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რამაც განაპირობა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეალიზაციის შეზღუდვა - მისი რეგისტრაციისთვის ხელის შეშლა, განხორციელდა, თუ არა კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის 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 კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა

წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებებზე, რომ ა----- რ-----მა მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სხვადასხვა დოკუმენტაციის, კერძოდ, ცნობა დახასიათების საფუძველზე, რომლის მიხედვით, აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ფართი მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან ერთად უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო გ---- გ-----ზე, და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლის თანახმად, ა----- რ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში, №---ში მდებარე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად გ---- გ-----ის (გ-----ი) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარებით დარეგისტრირდა ა----- რ-----ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში №---ში მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, რომელიც დღეის მდგომარეობით ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია გ--- რ-----ზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ა----- რ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა სათანადო საფუძველს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისთვის.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (ა----- რ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ასევე, არსებითად არის დარღვეული მისი მომზადების

კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა გამოკვლევის გზით უნდა დაედგინა საქმისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას იგი ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება მოახდინოს, როგორც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტების შესწავლის, ასევე დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენის ან სხვა ნებისმიერი კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტზე, რომლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისათვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივისა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები.

საქმეში წარმოდგენილი ცნობა დახასიათებულით, რომელიც გაცემულია ქ.

თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში №-- - ში მდებარე უძრავ ნივთებზე, დასტურდება, რომ აღნიშნულ ობიექტზე, როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე შენობა-ნაგებობებზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე გ---- გ-----თან ერთად, ასევე აღრიცხული იყო ჟ----- ე-----იც, რომლის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი საბოლოოდ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელე ჯ----- კ-----ეს.

ამდენად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, საკითხის გადაწყვეტისას ცალმხრივად დაეყრდნო მხოლოდ ა----- რ-----ის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებს და არ გამოიკვლია და არ გაითვალისწინა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები, რომლის მიხედვით სადავო უძრავ ნივთზე აღრიცხული იყო სხვა პირის უფლებაც, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ა----- რ-----ის მამკვიდრებელი გ---- გ-----ი აღრიცხული იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე და მას მოსარჩელის მსგავსად მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობა/სარგებლობაში ჰქონდა სადავო უძრავი ნივთი. სწორედ აღნიშნულით იქნა განპირობებული საჯარო რეესტრის მიერ გადაწყვეტილების მიღება საკუთრების უფლების აღიარებით.

სასამართლომ მიუთითა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მ-- - მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის მიხედვით, 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული ნორმა მარეგისტრირებელ ორგანოს ავალდებულებს მათთან დაცული დოკუმენტების, მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის დოკუმენტების, რეგისტრირებულ მონაცემებთან ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფას და ამისათვის პასუხისმგებლობას სწორედ მას აკისრებს.

მოცემულ შემთხვევაში კი უდავოა, რომ რეგისტრირებული მონაცემები, კერძოდ ა----- რ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული მონაცემები შეუსაბამობაშია ტექაღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

სასამართლომ, განმეორებით განამარტა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველად მითითებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების მიხედვით, ა----- რ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში, №---ში მდებარე გ--- - გ-----ის (გ-----ი) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ, სწორედ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად.

სასამართლომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, განმარტა, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, რომელიც განსაზღვრავს თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს მის უფლებას ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მას შეეხოს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლომ განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულ იქნა არასრულყოფილად, საკითხის გადაწყვეტისთვის საჭირო მოქმედებების განხორციელების გარეშე, არ შეფასებულა ის გარემოებები, რომლებსაც აღნიშნავს მოსარჩელე მოცემულ საქმეზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოსარჩელის მონაწილეობით, მეტი სიცხადე შეეტანა სადავო საკითხის გადაწყვეტაში. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს დაინტერესებული პირების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა და გაითვალისწინოს, როგორც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები, ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ქ----- ე-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომის უსასყიდლოდ ჯ----- კ-----ისთვის გადაცემის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

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

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაედგინა ა----- რ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 მაისის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით ა----- რ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 876.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობებით, მდებარე ქალაქი თბილისი, მ-----ის მ--- შესახვევი N31. რეგისტრაცია განხორციელებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებისა (საქმეზე N2/5571-15) და სააღრიცხვო ბარათის NO----- (აღრიცხულია 1963 წელს) საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ა----- რ-----ის მიერ წარმოდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების (საქმეზე N2/5571-15) სარეზოლუციო ნაწილის 1.2 საფუძველზე დგინდება, რომ ა----- რ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევი N----- ტექნიკური აღრიცხვის არქივის შესაბამისად, გ---- გ-----ის (გ-----ის) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. სააღრიცხვო ბარათით NO----- კი დგინდება, რომ ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევი N----- მდებარე 876კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია გ---- გ-----ი (გ-----ი).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაცაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. ვინაიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი (სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთი არ ფარავდა სხვა, მესამე პირების საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს), მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, კანონის შესაბამისად განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ა----- რ-----ის

სახელზე.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებაში სასამართლოს მიერ მოხმობილია „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტი. აღნიშნული მუხლის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლზომიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა არსებობის შესახებ გარემოებათა გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

აპელანტს მიაჩნია, რომ აღნიშნული მუხლი არეგულირებს აბსოლუტურად სხვა შემთხვევებს და არ შეიძლება გამოყენებულ იქნას გასახილველ საქმეში, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევი N----- ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემების თანახმად, გახსნილია ორი სააღრიცხვო ბარათი, რაც იმას ნიშნავს, რომ აღნიშნულ მისამართზე არსებობს ორი დამოუკიდებელი (სხვადასხვა უფლების ობიექტი) უძრავი ნივთი: ერთი - 876კვ.მ, რომელის მესაკუთრედაც მითითებულია გ---- გ-----ი (გ-----ი), ხოლო მეორე- 300 კვ.მ რომლის მესაკუთრედაც მითითებულია ჟ----- ე-----ი. შესაბამისად, მაშინ როცა მოსარჩელის და მესამე პირის წინამორბედები, არ წარმოადგენდნენ თანაზიარი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს, გაუგებარია რა საფუძვლით უნდა იქნეს საკითხის დასარეგულირებლად გამოყენებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 23-ე პუნქტი.

რაც შეეხება სასამართლოს მითითებას ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებთან მხარეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისობის დადგენის ნაწილში, აპელანტმა განმარტა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით, საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ ინფორმაცია დაცულია, როგორც მესამე პირთან, ისე მოსარჩელესთან მიმართებაში. ამასთანავე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში დაცული დოკუმენტაცია გადმოეცა არქივის სახით, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ არის უფლებამოსილი შეიტანოს რაიმე ცვლილება არქივში არსებულ მონაცემებში, ასევე, არ არის უფლებამოსილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობასთან ან

ძალადაკარგულად გამოცხადებასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შეესაბამება ურთიერთობის მარეგულირებელ, მოქმედ კანონებს და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის კანონით დადგენილი საფუძვლები. ხოლო, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას აღნიშნული აქტების კანონშეუსაბამობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 01 მაისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 2015 წლის 19 მაისს ა----- რ-----მა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, მ-----ის მ--- შესახვევი, №--, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სხვადასხვა დოკუმენტები, მათ შორის: ა) ცნობა დახასიათება, რომლის მიხედვით, 876 კვ.მ. მიწის ფართი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1994 წლამდე აღრიცხული იყო გ---- გ-----ზე, ხოლო ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ვ“ (დამხმარე) და ლიტერი „გ, დ, ე, ჟ, ზ, ი, კ, ვც, ვც“ (დამხმარე) 1963 წელს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ასევე აღრიცხული იყო გ---- გ-----ზე, ბ) საინვენტარიზაციო გეგმა, სადაც დატანილი იყო ხსენებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ლიტერების კონფიგურაცია და გ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, ა----- რ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში, №---ში მდებარე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად გ---- გ-----ის (გ-----ი) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

4.1.2. 2015 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი)

წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე გ---- გ-----
---ის სახელზე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-
ნაგებობებს, მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება საკუთრების
უფლების აღიარებით რეგისტრაციის შესახებ და ქ. თბილისში, მ-----ის მ---
შესახვევში, №---ში მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-
ნაგებობებზე (№1-დან №10-მდე) დარეგისტრირდა ა----- რ-----ის
საკუთრების უფლება.

4.1.3. 2015 წლის 2 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების
თანახმად, ა----- რ-----მა გ--- რ-----ს აჩუქა ქ. თბილისში, მ-----ის მ---
შესახვევში №---ში მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 8 ივნისის №8-----
გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ--- რ-----ის საკუთრების უფლება.

4.1.4. 2015 წლის 15 ივლისს ჯ----- კ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო
სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ. თბილისი, მ-----ის მ---
შესახვევი, №--, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული
რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სხვადასხვა
დოკუმენტები, მათ შორის, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21
მაისის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, თბილისის საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ჟ----- ე-----ის
სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი
იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ჯ----- კ-----ეს.

თავის მხრივ, აღნიშნულ მისამართზე გაცემული ცნობა დახასიათებით
დგინდებოდა, რომ ჟ----- ე-----ზე 1994 წლამდე უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო მიწის ნაკვეთი 300
კვ.მ. ფართის ოდენობით, ხოლო 1981 წელს ასევე უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო ლიტერი „ა“
(საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ, ვ, ვ', ს, გ, დ, ვც“ (დამხმარე).

2.2.5. 2015 წლის 17 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ,
ვინაიდან ჯ----- კ-----ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე
უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, კერძოდ, გ--- რ-----ის
საკუთრების უფლება, მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე
უარის თქმის შესახებ.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვკვს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ საქმეზე ჯ----- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ქონების რეგისტრაცია გ--- რ-----ის სახელზე. ამ უკანასკნელს საკუთრების უფლება წარმოეშვა ა----- რ-----თან გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, მნიშვნელოვანია დადგინდეს ა----- რ-----ზე საკუთრების აღრიცხვით ხომ არ მოხდა მესამე პირის - მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ჯეროვნად შეასრულა თუ არა მასზედ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დაკისრებული ვალდებულება - საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის თაობაზე.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების ბუნებითი უფლების

კონსტიტუციური გარანტია იცავს მესაკუთრის შესაძლებლობას, ეფექტურად ისარგებლოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული ყველა უფლებრივი კომპონენტით. „საკუთრების შინაარსი მაშინაა გარანტირებული, როცა მესაკუთრეს შეუძლია საკუთრებაში მოაზრებული უფლებამოსილებების სრულყოფილად განხორციელება საკუთრების ობიექტის ფუნქციით დეტერმინირებული ნების მიხედვით. აქედან გამომდინარე, კანონმდებელი ვალდებულია, მესაკუთრეს მისცეს თავისი საკუთრების დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა, რაც, პირველ რიგში, გულისხმობს საკუთრების ობიექტებთან თავად მესაკუთრის პირად ურთიერთობას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის N1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე „შპს „რუსენერგოსერვისი“, შპს „პატარა კახი“, სს „გორგოტა“, გ--- აბალაკის ინდივიდუალური საწარმო „ფერმერი“ და შპს „ენერგია“ საქართველოს პარლამენტისა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ“, II-26). ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური მოვალეობები, რომ არ შეზღუდოს რომელიმე პირის კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება, არ გახადოს იგი ილუზორული და მისცეს მესაკუთრეს უფლებით სრულყოფილად სარგებლობის შესაძლებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა----- რ-----მა მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სხვადასხვა დოკუმენტაციის, კერძოდ, ცნობა დახასიათების საფუძველზე, რომლის მიხედვით, აღნიშნულ მისამართზე მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ფართი მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან ერთად უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო გ---- გ-----ზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, კი ა----- - რ-----ი ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში, №---ში მდებარე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად გ---- გ-----ის (გ-----ი) საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარებით დარეგისტრირდა ა----- რ-----ის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში №---ში მდებარე 876 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, რომელიც დღეის მდგომარეობით ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია გ--- რ-----ზე.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 15 ივლისს ჯ----- კ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ქ.

თბილისი, მ-----ის მ--- შესახვევი, №--, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სხვადასხვა დოკუმენტები, მათ შორის, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, თბილისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ჟ----- ე----- -----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ჯ----- კ----- -ეს. თავის მხრივ, აღნიშნულ მისამართზე გაცემული ცნობა დახასიათებით დგინდებოდა, რომ ჟ----- ე-----ზე 1994 წლამდე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო მიწის ნაკვეთი 300 კვ.მ. ფართის ოდენობით, ხოლო 1981 წელს ასევე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ, ვ, ვ', ს, გ, დ, ვვ“ (დამხმარე).

2015 წლის 17 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ვინაიდან ჯ----- – კ-----ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, კერძოდ, გ--- რ-----ის საკუთრების უფლება, მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ

ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლზე, რომლის 23-ე პუნქტის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისათვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივისა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები.

საქმეში წარმოდგენილი ცნობა დახასიათებულია, რომელიც გაცემულია ქ. თბილისში, მ-----ის მ--- შესახვევში №-- - ში მდებარე უძრავ ნივთებზე, დასტურდება, რომ აღნიშნულ ობიექტზე, როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე შენობა-ნაგებობებზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე გ---- გ-----თან ერთად, ასევე აღრიცხული იყო ჟ----- ე-----იც, რომლის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომი საბოლოოდ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ცნობილი იქნა უმკვიდროდ და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელე ჯ----- კ-----ეს.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, საკითხის გადაწყვეტისას ცალმხრივად დაეყრდნო მხოლოდ ა----- რ-----ის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებს და არ გამოიკვლია და არ გაითვალისწინა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები, რომლის მიხედვით სადავო უძრავ ნივთზე აღრიცხული იყო სხვა პირის უფლებაც, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ა----- რ-----ის მამკვიდრებელი გ---- გ-----ი აღრიცხული იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე და მას მოსარჩელის მსგავსად მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობა/სარგებლობაში ჰქონდა სადავო უძრავი ნივთი. სწორედ აღნიშნულით იქნა განპირობებული საჯარო რეესტრის მიერ გადაწყვეტილების მიღება საკუთრების უფლების აღიარებით.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მ--- მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის მიხედვით, მარეგისტრირებული 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. მითითებული ნორმა მარეგისტრირებელ ორგანოს ავალდებულებს მათთან დაცული დოკუმენტების, მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის დოკუმენტების, რეგისტრირებულ მონაცემებთან ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფას და ამისათვის პასუხისმგებლობას სწორედ მას აკისრებს. მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ რეგისტრირებული მონაცემები, კერძოდ ა----- რ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული მონაცემები შეუსაბამობაშია ტექალრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას მასზედ, რომ სადავო ქონებაზე გახსნილი იყო ორი სააღრიცხვო ბარათი, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოს აძლევდა საფუძველს დაერეგისტრირებინა ა----- რ-----ზე საკუთრების უფლება წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე. სააპელაციო პალატა კვლავაც მიუთითებს აპელანტ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომ უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ მან არ ხელყოს პირთა კანონიერი უფლებები და ინტერესები, არ დაუკარგოს საკუთრების უფლებას შინაარსი, არ გახადოს იგი ილუზორული. მოცემულ შემთხვევაში განხორციელებული რეგისტრაციით მოსარჩელის საკუთრების უფლება დარჩა მხოლოდ დოკუმენტურად დადასტურებული ფაქტი, რომელსაც მატერიალური გამოხატულება არ გააჩნია. სათანადო წესით შედგენილი დოკუმენტები ადასტურებენ პირის საკუთრების უფლებას კონკრეტულ ობიექტზე. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია შესწავლილ უნდა იქნეს არამხოლოდ ფორმალური კუთხით, არამედ შინაარსობრივად. ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეესწავალა ორივე სააღრიცხვო ბარათი და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად მიეღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება. მხოლოდ ის გარემოება, რომ გახსნილი იყო ორი სააღრიცხვო ბარათი მარეგისტრირებელ ორგანოს არ ათავისუფლებს ვალდებულებისაგან შინაარსობრივად შეამოწმოს, შეადაროს სხვა მტკიცებულებებს და ამგვარად მიიღოს გადაწყვეტილება. ერთ უძრავ ქონებაზე ორი სხვადასხვა სააღრიცხვო ბარათის გახსნა არ უნდა გახდეს მოპოვებული საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი.

ამდენად, პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულ იქნა არასრულყოფილად, საკითხის გადაწყვეტისთვის საჭირო მოქმედებების განხორციელების გარეშე, არ შეფასებულა ის გარემოებები, რომლებსაც აღნიშნავს მოსარჩელე მოცემულ საქმეზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოსარჩელის მონაწილეობით, მეტი სიცხადე შეეტანა სადავო საკითხის გადაწყვეტაში. ამდენად, სასამართლო

მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს დაინტერესებული პირების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა და გაითვალისწინოს, როგორც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები, ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 21 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ჟ----- ე----- -ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული საცხოვრებელი სადგომის უსასყიდლოდ ჯ----- კ-----ისთვის გადაცემის თაობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის დასკვნას მასზედ, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი

ეთქვა.

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა