



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

22 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე- გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი - ზ----- ღ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----ი

აპელანტი - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----

მესამე პირი - ი--- ა-----ა

წარმომადგენელი - ა-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება

II ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტების მოთხოვნა

1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016

წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2--
----- გადაწყვეტილება ქ.თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ზ----- ღ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა -დახასიათების თანახმად ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, ს-----
-----).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 111)

საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ №-----
----- კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენს ს----- ღ-----ი, ხოლო მასთან ერთად ცხოვრობს ასევე, ნ----- ბ-----ი და ნ-----ა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ №----- ცნობა (ს.ფ. 18)

თ----- ღ-----მა მცხოვრები: ქალაქ თბილისი, ს-----ში, მფლობელი ამავე სახლის, ნ----- ბ-----ისაგან მიიღო 2000 (ორიათასი) ამერიკული დოლარი, რის საფუძველზეც გადასცა ბინა ფართით - 50 კვ.მეტრი, რომელიც განთავსებულია თ----- ღ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ ფართზე. ამავე ხელწერილში მითითებულია, რომ თ----- ღ-----ი დაკანონების შემთხვევაში ზემოთ აღნიშნულ ფართს დაუკანონებს ნ----- ბ-----ს. აღნიშნულ ხელწერილს ასევე ხელს აწერს თ----- ღ-----ის მემკვიდრე -ზ----- ღ-----ი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ დოკუმენტაციას:

- 2000 წლის 5 სექტემბრის ხელწერილი (ს.ფ. 19)

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----
----- განჩინებით დგინდება, რომ 2-----
სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგიაში ფ----- ღ-----ების მიმართ და მოითხოვა სამკვიდრო
ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. მითითებული განჩინებით დამტკიცდა წარდგენილი
მორიგების აქტი მხარეთა შორის შემდეგი პირობებით: მოსარჩელე - ღ-----

მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 5/6 წილის
მესაკუთრედ, ხოლო მოპასუხეები - ი----- ღ-----ები 1/6 წილის
მესაკუთრედ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----
----- განჩინება მორიგების დამტკიცების შესახებ (ს.ფ. 91-93)

2-----) დგინდება,
რომ ზ----- ღ-----ი არის 2-----
პირველი რიგის მემკვიდრე - შვილი. სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ
სამკვიდრო ქონება არის მამკვიდრების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი
ბინა მდებარე, ქ.თბილისში, ბ-----
სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ზ----- ღ-----მა გარდაცვლილი
მამკვიდრებლის სამკვიდრო ქონება მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში
შემავალი აქტივებითა და პასივებით. მათ შორის ის უფლებები და მოვალეობები
რაც გააჩნდა ქ.თბილისში, ს-----
----- წილზე უძრავ ქონებასთან მიმართებაში. აღნიშნული ქონების
მესაკუთრედ ღ----- ცნობილ იქნა 2-----ის თბილისის
საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დადგენილებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2----- (ს.ფ. 87-89)

2-----ს, ზ----- ღ-----მა განცხადებით მიმართა
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის
საფუძველზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ს----- (ზონა: თბილისი, სექტორი:
ს-----ო). განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1.დაინტერესებული
პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2.მომსახურების
საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3.სანოტარო წესით

დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა; 4. საქალაქო სასამართლოს განჩინება; 5. საქ. ბანკის 100 ლარიანი ქვ. N5-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზ----- ღ-----ის 2010 წლის 10 მაისის განცხადება, შემოვლის ფურცელი (ს.ფ. 84-85)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მი-----
----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და ზ----- ღ-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად, კერძოდ, სარეგისტრაციო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საჭირო იყო დამატებით წარედგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა და მისი შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----
გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ (ს.ფ. 97)

2010 წლის 01 ივნისს, ზ----- ღ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ს----- (ზონა: თბილისი, სექტორი: ს-----ო). განცხადებას დამატებით დაერთო: საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელვერსია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზ----- ღ-----ის 2010 წლის 01 ივნისის განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 98-99)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2----- -
06 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების

აღმოფხვრის შედეგად განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება (ზ----- ღ-----ის განცხადება N-----).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2----- -07 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ და უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----, მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ----- ღ-----ის სახელზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“ (ს.ფ. 106)
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ (ს.ფ. 60)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 0----- (ს.ფ. 20-21)

2012 წლის 01 იანვარს გაფორმებული იქნა საიჯარო ხელშეკრულება ერთი მხრივ, ნ----- ბ-----ს(მოიჯარე) და მეორეს მხრივ, შპს „ლ---ს“(მოიჯარე) შორის. აღნიშნული ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით მოიჯარემ მიიღო ს----- მდებარე 20 კვ.მეტრი ფართი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა დროებით სარგებლობაში. ხოლო ამავე ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით განისაზღვრა, რომ აღნიშნული ფართი გამოყენებული იქნება სწრაფი კვების ობიექტის განთავსების მიზნით. საიჯარო ხელშეკრულება დაიდო ერთი წლის ვადით, ხოლო საიჯარო ქირად განისაზღვრა 1500 ლარი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 01 იანვრის საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 28-29)

2016 წლის 05 სექტემბერს, ნ----- ბ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ზ----- ღ-----ზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2000 წლიდან მის მართლობამიერ მფლობელობაში არსებული 50 კვ.მეტრი ფართი და შესაბამისი მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნ----- ბ-----ის 2016 წლის 05 სექტემბრის ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 12-14)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ (ს.ფ. 15-16)

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლებამოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის განხორციელებისათვის 2010 წლის 10 მაისს, ზ----- ღ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ს----- (ზონა: თბილისი, სექტორი: ს-----ო).

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია, რომ

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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. ამასთან, კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში ზ----- დ-----ის მიერ 2010 წლის 10 მაისს წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული იქნა შემდეგი დოკუმენტები:

1. დაინტერესებული პირისპირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;
2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;
3. სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა;
4. საქალაქო სასამართლოს განჩინება;
5. საქ. ბანკის 100 ლარიანი ქვ. N5----- ასევე, საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელვერსია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების 18-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ა1“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა. ხოლო ამავე მუხლის 3² პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის კვებვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2-----

გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, ხოლო 2010 წლის 01 ივნისს ზ----- ღ-----ის მიერ დამატებით საინვენტარიზაციო გეგმის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, ელვერსიის წარდგენის შემდგომ, -საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2-----

გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, ხოლო 2-----
----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ზ----- ღ-----ის განცხადება და განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ს----- (4--- ნაწილი). ამასთან, ზ----- ღ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით ამ კანონის მიზანია მართლზომიერი მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით(შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-3 მუხლით კანონის რეგულირების

სფეროდ განისაზღვრა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- საჯარო რეესტრის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათების თანახმად ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, ს-----
-----).

-საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ №---- ცნობით დგინდება, რომ ს----- კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენს ს----- ღ-----ი, ხოლო მასთან ერთად ცხოვრობს ასევე, ნ----- ბ-----ი და ნ-----ა.

- 2000 წლის 5 სექტემბერს დადებული იქნა ხელწერილი, რომლითაც ირკვევა, რომ თ----- ღ-----მა მცხოვრები ქალაქ თბილისი, ს-----ში, მფლობელი ამავე სახლის, ნ----- ბ-----ისაგან მიიღო 2000 (ორიათასი) ამერიკული დოლარი, რის საფუძველზეც გადასცა ბინა ფართით- 50 კვ.მეტრი, რომელიც განთავსებულია თ----- ღ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ ფართზე. ამავე ხელწერილში მითითებულია, რომ თ----- ღ-----ი დაკანონების შემთხვევაში ზემოთ აღნიშნულ ფართს დაუკანონებს ნ----- ბ-----ს.

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-

1----- განჩინებით დგინდება, რომ 2-----ა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში ფ----- და ი-----ების მიმართ და მოითხოვა სამკვიდრო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. მითითებული განჩინებით დამტკიცდა წარდგენილი მორიგების აქტი მხარეთა შორის შემდეგი პირობებით: მოსარჩელე -ღ-----ს წარმომადგენელი ა-----ი და მოპასუხეები - ფ----- და ი-----ები თანხმდებიან: მოსარჩელე ღ----- ცნობილი იქნეს ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 5/6 წილის მესაკუთრედ, ხოლო მოპასუხეები- ი----- ღ-----ები 1/6 წილის მესაკუთრედ.

- 2010 წლის 07 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით (რეგისტრაციის №1-----) დგინდება, რომ ზ----- ღ-----ი არის 2----- 26 ნოემბერს გარდაცვლილი ღ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე - შვილი. სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ სამკვიდრო ქონება არის მამკვიდრების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე, ქ.თბილისში, ბ-----სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ზ----- ღ-----მამკვიდრებლის სამკვიდრო ქონება მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით. მათ შორის ის უფლებები და მოვალეობები რაც გააჩნდა ქ.თბილისში, ს-----წილზე უძრავ ქონებასთან მიმართებაში აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ ღ-----ცნობილ იქნა 2----- 13 ივლისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის დადგენილებით.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ზ----- ღ-----ზე არ გადასულა მამკვიდრებლის ღ-----ს უფლება აღიარების გზით მოეპოვებინა საკუთრება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან ასეთი უფლება მას არ გააჩნდა გარდაცვალების დროს. ამასთან, გარდაცვალების დროს არც სადაო უძრავი ქონება იმყოფებოდა ღ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში, ვინაიდან დადგენილია, რომ 2000 წლის 5 სექტემბერს თ----- ღ-----სა და ნ----- ბ-----ს შორის ხელწერილის დადების შემდგომ, აღნიშნული უძრავი ნივთით სარგებლობა შეწყვიტა ზ----- ღ-----მა და სარგებლობა გააგრძელა ნ----- ბ-----ის ოჯახმა, რომელსაც დღესაც ფლობს, რასაც ადასტურებს 2012 წლის 01 იანვარს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ნ----- ბ-----სა (მეიჯარე) და შპს „ღ---ს“ (მოიჯარე) შორის.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი იძლევა მოცემული კანონის მიზნებისათვის დაინტერესებული პირის ცნებას და განმარტავს, რომ დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს(სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი(აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო

სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მოსაზრებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ზ----- ღ-----ი (და არც მისი მამკვიდრებელი) არც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების პერიოდში და არც აღიარების მოთხოვნის პერიოდში არ ახორციელებდა სადავო მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ფლობა-სარგებლობას, იგი არ წარმოადგენდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტს(დაინტერესებულ პირს) და შესაბამისად, ამ კანონის საფუძველზე მისთვის საკუთრების უფლებით აღიარება მართლზომიერი საფუძველით არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რამეთუ სადავო რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველად მითითებული სააღრიცხვო ბარათი

№----- წელს), სამკვიდრო მოწმობა №1-----, დამოწმების თარიღი:0----- სასამართლოს განჩინება არ წარმოადგენენ სარეგისტრაციო დოკუმენტებს და არ ქმნიდნენ სამართლებრივ საფუძველს ზ----- ღ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის, იმდენად რამდენადაც არ ადგენდნენ მასზე ზ----- ღ-----ის საკუთრების უფლებას, რამეთუ როგორც აღინიშნა, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს არქივის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ქ.თბილისში, ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხულ ფართს. ამასთან, როგორც აღინიშნა დადგენილია, რომ 2000 წლის 5 სექტემბერს თ----- ღ-----სა და ნ----- ბ-----ს შორის ხელწერილის დადების შემდგომ, აღნიშნული უძრავი ნივთით სარგებლობა შეწყვიტა ზ----- ღ-----მა და სარგებლობა გააგრძელა ნ----- ბ-----ის ოჯახმა, რომელსაც დღესაც ფლობს, რასაც ადასტურებს 2012 წლის 01 იანვარს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ნ----- ბ-----ს(მეიჯარე) და შპს „ლ---ს“ (მოიჯარე) შორის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში

ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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 სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული, რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეს, რის გამოც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იქნა ცნობილი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

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

3.1.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ე" პუნქტი. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, მოცემულ დავასთან მიმართებით, დაინტერესებული პირი უნდა განიმარტოს, როგორც ფიზიკური პირი, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, დაინტერესებული პირი აგრეთვე შესაძლოა იყოს მისი სავარაუდო მემკიდრე ან უფლებამონაცელე.

აპელანტი მიუთითებს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "ა" პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ მიწის მართლობიერი მფლობელობის წარმოშობა, დაკავშირებული არ არის, მარტოდენ მიწის ნაკვეთით უშუალოდ სარგებლობასთან და მის ფაქტობრივ ფლობასთან. "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზნებისთვის მიწის ნაკვეთის მფლობელობა, რომ ჩაითვალოს მართლობიერად იგი უნდა დასტურდებოდეს კანონით გათვალისწინებული წესითა და ფორმით შედგენილი დოკუმენტაციით.

სარეგისტრაციო პერიოდისას მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტთა ჩამონათვალი განისაზღვრებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით. აპელანტი მიუთითებს აღნიშნული ბრძანებულების პირველი დანართის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათებით უდავოდ დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ს-----
----- კვ.მ, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულია, როგორც 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. აქედან გამომდინარე იგი წარმოადენს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას. აგრეთვე, აღნიშნული დოკუმენტიდან გამომდინარე, უდავოდ დასტურდება, რომ იგი ტექნიკურ ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულია ს----- ღ-----ისა და ე----- ე ღ-----ის სახელზე.

ვინაიდან ს----- ღ-----ის მიერ, ქ.თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მფლობელობა დადასტურებულია კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტით, იგი წარმოადგენდა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს.

ს----- ღ-----ის მიერ ქ.თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მართლობიერი მფლობელობის სხვა პირისათვის დათმობის

დამადასტურებელი მტკიცებულება ან გარდაცვალებამდე მართლზომიერი მფლობელობის სხვაგვარად შეწყვეტის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის. საქმეში წარმოდგენილი საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ N 0---- ცნობით დგინდება, რომ ს-----ში განთავსებული მიწის ნაკვეთზე პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენს ს----- ღ-----ი, ხოლო მასთან ერთად ცხოვრობს ასევე ნ----- ბ-----ი და ნ-----ა, როგორც დამქირავებლები, რაც კიდევ ერთხელ ამტკიცებს იმას, რომ ს----- ღ-----ს არც სათანადო წესითა და ფორმით შედგენილი დოკუმენტის საფუძველზე და არც მის გარეშე სადავო ფართის მართლზომიერ მფლობელობაზე უარი არ უთქვამს და ის ფაქტობრივად ფლობდა მას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2----- 1----- განჩინებით დადგინდა, რომ 2-----ა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში ფ----- და ი-----ების მიმართ და მოითხოვა სამკვიდრო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა. მითითებული განჩინებით დამტკიცდა წარდგენილი მორიგების აქტი მხარეთა შორის შემდეგი პირობებით: მოსარჩელე - ღ-----ს წარმომადგენელი ა-----ი და მოპასუხეები - ფ----- და ი-----ები თანხმდებიან: მოსარჩელე ღ----- ცნობილი იქნეს ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 5/6 წილის მესაკუთრედ, ხოლო მოპასუხეები - ი----- ღ-----ბი 1/6 წილის მესაკუთრედ.

აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლზე,

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2----- 1----- განჩინების საფუძველზე ღ-----ს, წარმოეშვა უფლება, როგორც ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელის - ს----- ღ-----ის მემკვიდრეს/უფლებამონაცვლეს მოეთხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე. აქედან გამომდინარე სასამართლოს მოსაზრება, რომ ღ-----ს ასეთი უფლება არ გააჩნდა გარდაცვალებისას, არასწორია.

ასევე არასწორია, სასამართლოს მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ "ზ----- ღ-----ზე არ გადასულა მამკვიდრებლის ღ-----ს უფლება აღიარების გზით მოეპოვებინა საკუთრება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან ასეთი უფლება, მას არ გააჩნდა გარდაცვალების დროს. ამასთან, გარდაცვალების დროს, არც სადავო უძრავი ქონება იმყოფებოდა ღ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში, ვინაიდან დადგენილია, რომ 2000 წლის 5 სექტემბერს თ----- ღ-----სა და ნ----- ბ-----ს შორის ხელწერილის დადების შემდგომ, აღნიშნული უძრავი ნივთით სარგებლობა

შეწყვიტა ზ----- ღ-----მა და სარგებლობა გააგრძელა ნ----- ბ-----ის ოჯახმა, რომელსაც დღესაც ფლობს, რასაც ადასტურებს 2012 წლის 01 იანვარს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ნ----- ბ-----სა (მეიჯარე) და შპს "ლ---ს"(მოიჯარე) შორის."

2000 წლის 5 სექტემბერისთვის, როდესაც თ---- ღ-----სა და ნ----- ბ-----ს შორის დაიდო ხელწერილი ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთთან დაკავშირებით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებიდან გამომდინარე ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხული იყო ს----- ღ-----ზე, შესაბამისად, იგი წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელს. აქედან გამომდინარე, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზნებისათვის აღნიშნული ხელწერილი ვერ ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის დათმობად, ვინაიდან არც თ---- ღ-----ი და არც ზ----- ღ-----ი არ წარმოადგენდნენ უფლებამოსილ პირებს განეკარგათ აღნიშნული ნივთი. აგრეთვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამ პერიოდისთვის მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მიხედვით ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ ხელწერილი არ არის დამოწმებული სანოტარო წესით. ბუნებრივია არაუფლებამოსილი პირების მიერ დადებული ფორმდაუცველი ხელწერილი, ეჭვქვეშ ვერ დააყენებს ლ-----ს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2----- 1----- კანონიერ ძალაში შესული განჩინებით დადასტურებულ უფლებას.

არასწორია სასამართლოს მოსაზრება, როდესაც დღეის მდგომარეობით, სადავო უძრავი ნივთის ნ----- ბ-----ის მიერ ფაქტობრივ ფლობას ადასტურებს 2012 წლის 01 იანვარს ნ----- ბ-----სა (მეიჯარე) და შპს "ლ---ს"(მოიჯარე) შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით. აღნიშნული ხელშეკრულება მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული, თუმცა მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულია სადავო უძრავი ნივთის ნანა ელიავასა და შპს "ლ---ს" შორის გაფორმებული 2012 წლის 8 ნოემბრის ქირავნობის ხელშეკრულება.

ზ----- ღ-----ის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილი კონკრეტული სამკვიდრო მოწმობით (გაცემული ნოტარიუს ბ----- წ.) დასტურდება, რომ ზ----- ღ-----ი არის 2----- 26 ნოემბერს გარდაცვლილი ლ-----ს მემკვიდრე-შვილი. იგი სამკვიდრო ქონებას დაეუფლა კანონით დადგენილ ვადაში. ზ----- ღ-----მა სამკვიდრო ქონება მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით. მათ შორის ის უფლებები და მოვალეობები, რაც მამკვიდრებელს გააჩნდა ქ. თბილისში ს-----ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე აღრიცხული ქონების 5/6 წილზე.

ამდენად, სასამართლოს მსჯელობა, რომ ზ----- ღ-----ი არ წარმოადგენს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის გათვალისწინებულ დაინტერესებულ პირს არის დაუსაბუთებელი, ვინაიდან სათანადო წესითა და ფორმით შედგენილი დოკუმენტაციის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დასტურდება, რომ ზ----- ღ-----ი წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლების მქონე პირის მემკვიდრეს/უფლებამონაცვლეს, აქედან გამომდინარე დაინტერესებულ პირს.

აპელანტი მიუთითებს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტზე და მე-5 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებზე და აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის კანონით გათვალისწინებულ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათება (სააღრიცხვო ბარათი №0-----), ზ----- ღ-----ის მიერ დამატებით წარდგენილი საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლითაც უდავოდ დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული იყო 1994 წლამდე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ს----- ღ-----ის სახელზე.

ზ----- ღ-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოადგინა ი.მ ფ-----ის მიერ სათანადო წესით მომზადებული სარეგისტრაციო ობიექტის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებას, აგრეთვე, ერთოდა მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი - საქართველოს ბანკის ქვითარი №5-----

სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა დაინტერესებული პირის - ზ----- ღ-----ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

ზ----- ღ-----ის, როგორც "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ დაინტერესებული პირის უფლებამოსილებას წარმოადგენდა მოეთხოვა საკუთრების უფლების აღიარებით ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება ადასტურებდა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2----- 1----- კანონიერ ძალაში შესული

განჩინება და კონკრეტულად სარეგისტრაციო ობიექტზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (დამოწმებული ნოტარიუს ბ----- წ.).

აპელანტი მიუთითებს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-2 მუხლის "კ" პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ზ----- ღ----- -ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია უშუალოდ წარმოშობდა ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ზ----- ღ-----ის, როგორც "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული დაინტერესებულ პირის საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არც სარეგისტრაციო პერიოდში და არც დღეის მდგომარეობით დაცული არ არის. ნ----- ბ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ ყოფილა წარმოდგენილი განცხადება ქ. თბილისში ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ 0-----) საკუთრების უფლების ან საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებებში არ შედის სარეგისტრაციო ობიექტზე ფაქტობრივი ფლობის კვლევა. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოებისას ზ----- ღ-----ის (№8-----) სარეგისტრაციო მოთხოვნასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებსა და მათთან დაცულ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციას შორის შეუსაბამობა არ აღმოჩენილა.

№8----- განცხადებაზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია სრულად შეესაბამებოდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, შედგენილია კანონით გათვალისწინებული წესითა და ფორმით. ამასთან, საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად, სარეგისტრაციო წარმოებისას, არ გამოვლენილა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები. შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 07 ივნისის №8----- -07 გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნების სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის წინაპირობები.

აქედან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასება, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული დოკუმენტები არ წარმოადგენდნენ სარეგისტრაციო დოკუმენტებს არასწორია. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სასამართლო არ ასაბუთებს რაში ვლინდება რეგისტრაციის შესახებ №8-----07
გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ნ----- ბ-----ის კანონიერი უფლების ან
ინტერესისთვის პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანის მიყენების ან
მისი უფლების უკანონოდ შეზღუდვის ფაქტი. იმის გათვალისწინებით, რომ
არასათანადო ფორმითა და წესით შედგენილი ხელწერილი და საბინაო პირობების
შემოწმების შესახებ ცნობა, რომელიც შეიძლება ადასტურებდეს მოცემულ
მისამართზე მოსარჩელის მართლედნ ცხოვრებას არ წარმოადგენს საკუთრების
უფლების დამადასტურებელ ან "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების
უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზნებისთვის
მართლზომიერი მფლობელობის თუ მართლზომიერი მფლობელის
უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო, რომელსაც არ აქვს უფლება კანონმდებლობის მოთხოვნების
საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, არ არის უფლებამოსილი ფორმა
დაუცველი ხელწერილისა და საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ ცნობის
საფუძველზე განახორციელოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
2016 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება არის ფაქტობრივად და
სამართლებრივად დაუსაბუთებელი და საქართველოს ადმინისტრაციული
საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის, საქართველოს სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 377-ე, 393-ე, 394-ე 385-ე მუხლების საფუძველზე არსებობს
მისი გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

3.2. აპელანტ ზ----- ღ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სასამართლომ 3.1.2. პუნქტში დაადგინა: „საქმეში წარმოდგენილი საბინაო
პირობების შემოწმების შესახებ #0---- ცნობით დგინდება, რომ ს-----
----- კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენს ს-----
ღ-----ი, ხოლო მასთან ერთად ცხოვრობს ასევე, ნ----- ბ-----ი და ნ---- ბ-----
ი“.

აპელანტისათვის გაუგებარია რას ნიშნავს პასუხისმგებელი პირი. „ფიზიკური და
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“
პუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი
სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს
(სარგებლობს) მიწის ნაკვეთს. ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის
თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწას წარმოადგენს ტექ.

ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული თვითნებურად დაკავებული მიწა.

მეორეც, სასამართლომ არ გაითვალისწინა „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულება, რომლის პირველი დანართის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი. მოცემულ შემთხვევაში, მხოლოდ ს----- ღ-----ს გააჩნდა აღნიშნული დოკუმენტი (ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება) და შესაბამისად, საკუთრების აღიარების უფლებაც. შემდგომ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განჩინების საფუძველზე, ლ----- ცნობილ იქნა ქალაქ თბილისში, ს----- ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე რიცხული ქონების 5/6 წილის მესაკუთრედ. შესაბამისად, მას, როგორც უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის მემკვიდრეს მიენიჭა სრული უფლება მოეხდინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ, სამკვიდროს გახსნის გზით აღნიშნული უფლება მემკვიდრეობით გადაეცა მის შვილს - ზ----- ღ-----ის, როგორც დედის პირველი რიგის ერთადერთ კანონისმიერ მემკვიდრეს.

მესამეც, გაუგებარია, თუ საიდან დაადგინა სასამართლომ, რომ ს----- ღ----- თან ერთად ცხოვრობდა ნ----- ბ-----ი. ვადასტურებთ იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელე რეგისტრირებულია და ცხოვრობს ს-----ში, მაგრამ იგი წარმოადგენს ე.წ. „ატსტუპნიკს“ და მასზე ვრცელდება „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული უფლებები.

სასამართლომ 3.1.3. პუნქტში დაადგინა: „2005 წელს დადებულ იქნა ხელწერილი, რომლითაც ირკვევა, რომ თ----- ღ-----მა, მცხოვრები: ქალაქი თბილისი, ს----- ში, მფლობელი ამავე სახლის ნ----- ბ-----ისაგან მიიღო 2000 (ორიათასი) ამერიკული დოლარი, რის საფუძველზეც გადასცა ბინა ფართით - 50 კვ.მეტრი, რომელიც განთავსებულია თ----- ღ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ ფართზე. ამავე ხელწერილშია მითითებული, რომ თ----- ღ-----ი დაკანონების შემთხვევაში ზემოთ აღნიშნულ ფართს დაუკანონებს ნ----- ბ-----ს. აღნიშნულ ხელწერილს ასევე ხელს აწერს თ----- ღ-----ის მემკვიდრე - ზ----- ღ-----ი“.

სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული ხელწერილის საფუძველზე მოსარჩელემ მოიპოვა ფართზე ისეთი უფლება, რომელიც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

ნაზგასმელია ის გარემოება, რომ ხელწერილის დადების დროს თ----- ღ-----ი არ იყო ქონების მესაკუთრე, ქონების მესაკუთრემ შეადგინა ანდერძი და მთელი მისი ქონება უანდერძა მის შვილიშვილს - ა----- ღ-----ს, ხოლო ამ უკანასკნელის გარდაცვალების შემდეგ, ქონება მიიღო მისმა დედამ - ლ-----მა.

შესაბამისად, თ----- ღ-----ი ვერ დაიკანონებდა ფართს და ვერ გადასცემდა მოსარჩელეს საკუთრებაში და ბოლოს, სულაც არ არის აუცილებელი შვილი იყოს მამის მემკვიდრე. განსახილველ შემთხვევაში, ზ----- ღ-----ს რაიმე ქონება თ----- ღ-----ისაგან არ მიუღია.

სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.1.10 პუნქტში დაადგინა, რომ მოსარჩელე აქირავებდა სადავო ფართს, მაგრამ არაფერს ამბობს იმაზე, რომ იგი ფაქტობრივად აქირავებდა სხვის საკუთრებაში არსებულ ფართს. მესამე პირმა როგორც კი მიიღო საკუთრებაში ქონება, მოითხოვა მისი გამოთავისუფლება, რაც 2012 წლის აპრილში დასრულდა მოსარჩელის გამოსახლებითა და ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა და უნდა გაუქმდეს, რადგან მისი გამოტანის დროს დარღვეულია სამართლის ნორმები (სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილები) და გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

- სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა;
- გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა;
- არასწორად განმარტა კანონი.

სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით: არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეში არსებული მტკიცებულებები არ შეაფასა მათ ერთობლიობაში, არ მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომლის გამოც ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები არასარწმუნოდ. შესაბამისად, სახეზეა მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევა, რამაც გამოიწვია საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით დაცვის ღირსი ინტერესი არ გააჩნია და შესაბამისად, მისი სარჩელი დაუშვებელია, რადგანაც მათ კონკრეტულ მოთხოვნებსა და სამართალწარმოებაზე უფლებას შორის არ არსებობს კავშირი.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივნისის N8-----07 გადაწყვეტილება ქ.თბილისში, ს----- ---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ზ----- ღ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობა წარმოადგენს, სახეზე გვაქვს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესოკოდექსის 22-ე მუხლით განსაზღვრული შეცდომებითი სარჩელი.

შეცდომებითი სარჩელის შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და

უშუალო ზიანს აყენებს მის კანონიერ უფლებას ან ინტერესსან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამასთან, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს ის გარემოება, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მისთვის სასარგებლო შედეგი დადგება. ამდენად, ამ ტიპის სარჩელი წარმოდგენილი უნდა იყოს დაინტერესებული მხარის მიერ. დაინტერესებულ მხარედ ითვლებოდა ის პირი, რომელთან დაკავშირებითაც, მიღებულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან განსახორციელებელია რაიმე ქმედება, აგრეთვე, ის პირი, რომლის კანონიერ ინტერესებზეც პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ან მისი ქმედება. ინტერესების არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს თეორიული ინტერესების არსებობის შესაძლებლობას. ამასთან, სავალდებულოა, რომ პირის ინტერესი იყოს კანონიერი და საფრთხე იყოს შექმნილი სამართლებრივად დაცული უფლებისათვის. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა ვერც ერთი საფუძველი, რომელიც დაადასტურებდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მისი კანონიერი უფლებებისა და ინტერესის არსებობისა, თუ მისი დარღვევის ფაქტს.

მოსარჩელე სადავო ფართიდან გამოასახლეს 2012 წლის აპრილში, შესაბამისად იმ დღიდან მისთვის ცნობილია მესამე პირის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სასამართლომ კი მისი სარჩელი მიიღო და განიხილა 4,5 წლის გასვლის შემდეგ.

სასამართლომ არც ის გარემოება გაითვალისწინა, რომ სადავო ქონება გაასხვისა მესამე პირმა.

გარდა ზემოთ მითითებული უხეში დარღვევებისა, გადაწყვეტილებაში არასწორად არის გამოკვლეული და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივად არ არის დასაბუთებული. სასამართლო გადაწყვეტილების 6.3 პუნქტში განმარტავს, რომ „უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე“, ის ასევე აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო არ არის ვალდებული შეამოწმოს წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობა, თუმცა მისი შეფასების საგანს წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების წარმოშობის საფუძველი. მიუხედავად აღნიშნული განმარტებისა, სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ზ----- ლ-----მა, როგორც სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელის მემკვიდრემ სარეგისტრაციოდ წარადგინა კანონით განსაზღვრული ყველა დოკუმენტაცია, რაც იძლეოდა მისი ფართის მესაკუთრედ რეგისტრაციის საფუძველს და შესაბამისად, საჯარო რეესტრმა გადაწყვეტილება ფართის

საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ მიიღო მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციის და მხარის მიერ წარდგენილი ყველა საჭირო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

გარდა აღნიშნულისა, სასამართლომ აღნიშნულ ნაწილში არ იმსჯელა და მხედველობაში არ მიიღო როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ისე მესამე პირის ახსნა-განმრატება იმ საკითხზე, რომ 2000 წლის 5 სექტემბრის ხელწერილი ვერ იქნება მიჩნეული უფლების დამდგენ დოკუმენტად, ვინაიდან არის ფორმდაუცველი და შესაბამისად, არ წარმოადგენს ნ----- ბ-----ის უფლების დამადასტურებელ საბუთს.

სასამართლომ არ გამოიკვლია 2000 წლის 5 სექტემბერს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელწერილი, რომელიც ვერ აკმაყოფილებს გარიგებისთვის დამახასიათებელ ვერცერთ პირობას. პირველ რიგში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში - „სკ“) 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ის წარმოადგენს ფორმის დაუცველად დადებულ გარიგებას. სკ-ს 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (ხელწერილის დადების დროს არსებული რედაქცია), უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ ყოფილა. ასევე, არ ყოფილა განსაზღვრული შეთანხმების საგანი, მხარეთა უფლება-მოვალეობები და ა.შ. სასამართლომ არც სკ-ს 322-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება გაითვალისწინა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აღნიშნული ხელწერილი ბათილ გარიგებას წარმოადგენს და არ წარმოშობს არანაირ სამართლებრივ შედეგებს. შესაბამისად, ნ----- ბ-----ი არ წარმოადგენს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების მქონე სუბიექტს, ის უკანონოდ ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნული ფართით და არ იყო უფლებამოსილი იჯარით გაეცა ის, რადგანაც წარმოადგენდა არა მესაკუთრეს, არამედ ფართის უკანონო მფლობელს. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ 2012 წელს ნ----- ბ-----ი გამოსახლებულ იქნა სადავო ფართიდან იმ საფუძველით, რომ არ გააჩნდა უძრავი ქონებით სარგებლობის და ფლობის კანონიერი უფლება.

სასამართლომ არ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით, რომლის პირველი დანართის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი. მოცემულ შემთხვევაში, ნ----- ბ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ ყოფილა წარდგენილი განცხადება სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციის შესახებ, შესაბამისად სააგენტოში არ არის დაცული აღნიშნულ ნივთზე ნ----- ბ-----ის უფლების

დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. მას მარეგისტრირებელ ორგანოსა ან/და სასამართლოში არ წარუდგენია საკუთრების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით მისი კანონიერი უფლებისთვის ან ინტერესისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ან მისი უფლების უკანონოდ შეზღუდვის ფაქტი არ დასტურდება.

გადაწყვეტილების 6.5 პუნქტში (გვ. 12, ბოლო აბზაცი) სასამართლო აღნიშნავს, რომ „დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მოსაზრებით სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ზ----- ღ-----ზე არ გადასულა მამკვიდრებლის, ლ-----ს უფლება აღიარების გზით მოეპოვებინა საკუთრება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან ასეთი უფლება მას არ გააჩნდა გარდაცვალების დროს. ამასთან, გარდაცვალების დროს არც სადავო უძრავი ქონება იმყოფებოდა ლ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი. ს----- ღ-----ს გააჩნდა ზემოაღნიშნული დოკუმენტი (სარეგისტრაციო ობიექტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გრეშე 1994 წლამდე იყო აღრიცხული ს----- ღ-----ისა და ე-----ე ღ-----ის სახელზე) და შესაბამისად, უძრავ ნივთზე საკუთრების აღიარების უფლებაც.

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებიდან ირკვევა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული მორიგების დამტკიცების შესახებ განჩინების საფუძველზე, ლ----- ცნობილ იქნა ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე რიცხული ქონების 5/6 წილის მესაკუთრედ. შესაბამისად, მას მიენიჭა სრული უფლება მოეხდინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ, სამკვიდროს გახსნის გზით აღნიშნული უფლება მემკვიდრეობით გადაეცა მის შვილს ზ----- ღ-----ს. ამდენად, სადავო ფართის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა არა მხოლოდ ს----- ღ-----ის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, არამედ ზემოაღნიშნული სასამართლოს განჩინება, რომლითაც ლ----- ცნობილ იქნა უძრავი ქონების მესაკუთრედ და ასევე სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც ზ----- ღ-----ი იქნა ცნობილი ლ-----ს მემკვიდრედ, მთელ, მათ შორის სადავო ქონებაზეც (აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით არასწორად მსჯელობს სასამართლო გადაწყვეტილების 6.5 ნაწილი ბოლო აბზაცში, გვ. 14). აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ ზემოაღნიშნული კანონის თანახმად, სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს წარმოადგენდა არა ზ----- ღ-----ის მიერ მისი ფლობის, არამედ აღნიშნული ქონების ს----- ღ-----ის სარგებლობაში და მფლობელობაში არსებობის ფაქტი

(როგორც უკვე აღვნიშნეთ დადასტურებულია შესაბამისი დოკუმენტით).

ზ----- ღ-----ს გადაეცა უძრავ ქონებაზე საკუთრების აღიარების უფლება მემკვიდრეობით, რის საფუძველზეც, მან საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, არასწორია სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ თითქოსდა ზ----- ღ-----ის მოთხოვნა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების გზით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, რადგანაც იგი (არც მისი მამკვიდრებელი) არ ახორციელებდა სადავო ფართის ფლობა-სარგებლობას, არც კანონის ამოქმედების პერიოდში და არც აღიარების მოთხოვნის დროს (გადაწყვეტილების 6.5 ნაწ, გვ 13. ბოლო აბზაცი).

რაც შეეხება უშუალოდ საჯარო რეესტრს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მიხედვით სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22, და 23-ე მუხლებით.

N8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოებისას არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22, და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივნისის N8----- 07 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის სრული დაცვითაა მიღებული და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო

საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს;

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ გასაჩივრებული- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----
----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ- სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება- მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია, რომ 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. ამასთანავე, მარეგისტრირებულ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, განსახილველ შემთხვევაში ზ----- ღ-----ის მიერ 2010 წლის 10 მაისს წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული იქნა შემდეგი დოკუმენტები:

1. დაინტერესებული პირისპირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი;
2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;
3. სანოტარო

წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა; 4. საქალაქო სასამართლოს განჩინება; 5. საქ. ბანკის 100 ლარიანი ქვ. N5----- ასევე, საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელვერსია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების 18-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ა1“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა. ხოლო ამავე მუხლის 3² პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, ხოლო 2010 წლის 01 ივნისს ზ----- ღ-----ის მიერ დამატებით საინვენტარიზაციო გეგმის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, ელვერსიის წარდგენის შემდგომ,-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, ხოლო 2----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ზ----- ღ-----ის განცხადება და

განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ს----- (4---- ნაწილი).

დადგენილია, რომ ზ----- ღ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით. სასამართლო მიუთითებს რომ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით(შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-3 მუხლით კანონის რეგულირების სფეროდ განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს რომ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 თავით განსაზღვრულია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი სავალდებულო დოკუმენტების ჩამონათვალი. ესენია:

- ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი;
- გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი

დოკუმენტი;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები;

ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

აღნიშნული დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადებში.

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს რომ, არც მოსარჩელე ნ----- ბ-----ის მიერ წარდგენილი სასარჩელო განცხადება და არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს არანაირ მითითებას იმის შესახებ, თუ მართლზომიერი მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი კანონით განსაზღვრული სავალდებულო დოკუმენტებიდან რომელი დოკუმენტი არ იქნა წარდგენილი განმცახდებლის ზ----- ღ-----ის მიერ, რაც განდებოდა მისთვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია რომ, ზ----- ღ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია სრულად შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარებისათვის კანონით დადგენილი სავალდებულო დოკუმენტების ჩამონათვალს. პალატა მიუთითებს რომ, ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ.თბილისში, ს-----

-----), აღრიცხულია 1985 წელს ს----- ღ-----ის სახელზე, (იხ. ტომი პირველი, ს.ფ. 111-112). ასევე კანონიერ ძალაშია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2----- განჩინებამოსარჩელე ლ-----ს ქალაქ თბილისში, ს-----ში მდებარე ს----- ღ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 5/6 წილის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ, 2010 წლის 07 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით (რეგისტრაციის №1-----) დგინდება, რომ ზ----- ღ-----ი არის 2----- 26 ნოემბერს გარდაცვლილი ლ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე - შვილი. სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ სამკვიდრო ქონება არის მამკვიდრების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე, ქ.თბილისში, ბ----- მდებარე უძრავი ქონების 5/6. სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ზ----- ღ-----მა გარდაცვლილი მამკვიდრებლის სამკვიდრო ქონება მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

აღნიშნული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია რომ, განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა სადავო რეგისტრაციასთან

მიმართებაში ზ----- ღ-----ის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი იძლევა მოცემული კანონის მიზნებისათვის დაინტერესებული პირის ცნებას და განმარტავს, რომ დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს(სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი(აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიაჩნია რომ ქ.თბილისში, ბ----- და ს-----ოს ქუჩა №--ში მდებარე 5/6 წილის სადავო ფართზე (50 კვ.მ.) მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობისათვის) დაინტერესებული პირია მოსარჩელე ნ----- ბ-----ი. აღნიშნულის დასადასტურებლად სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ საბინაო პირობების შემოწმების შესახებ №--- -- ცნობაზე, რომლითაც დგინდება, რომ ს-----ში განთავსებულ 170,72 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე პასუხისმგებელ პირს წარმოადგენს ს----- ღ-----ი, ხოლო მასთან ერთად ცხოვრობს ასევე, ნ----- ბ-----ი და ნ-----ა. პირველი ინსტანციის სასამართლო ასევე მიუთითებს 2000 წლის 5 სექტემბერს თ---- და ზ--- -- ღ-----ებსა და ნ----- ბ-----ს შორის დადებულ ხელწერილს, რომლის მიხედვითაც თ---- ღ-----მა მცხოვრები: ქალაქ თბილისი, ს-----ში, მფლობელი ამავე სახლის, ნ----- ბ-----ისაგან მიიღო 2000 (ორიათასი)

ამერიკული დოლარი, რის საფუძველზეც გადასცა ბინა ფართით - 50 კვ.მეტრი, რომელიც განთავსებულია თ----- ღ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ ფართზე. ამავე ხელწერილში მითითებულია, რომ თ----- ღ-----ი დაკანონების შემთხვევაში ზემოთ აღნიშნულ ფართს დაუკანონებს ნ----- ბ-----ს.

სააპელაციო პალატა არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნულ პოზიციას და მიაჩნია რომ, საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად მართლზომიერი მფლობელია (მოსარგებლე) – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

პალატა მიუთითებს სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრულ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის (მოსარგებლის) ცნებაზე.

სააპელაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-4 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტზე და მე-5 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებზე და აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის კანონით გათვალისწინებულ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა დახასიათება (სააღრიცხვო ბარათი №0-----), რომლითაც უდავოდ დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული იყო 1994 წლამდე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ს----- ღ-----ის სახელზე.

ამასთანავე, ზ----- ღ-----ის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილი კონკრეტული სამკვიდრო მოწმობით (გაცემული ნოტარიუს ბ----- წ.) დასტურდებოდა, რომ ზ----- ღ-----ი არის 2----- 26 ნოემბერს გარდაცვლილი ლ-----ს მემკვიდრე-შვილი. იგი სამკვიდრო ქონებას დაეუფლა კანონით დადგენილ ვადაში. ზ----- ღ-----მა სამკვიდრო ქონება მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემაჯალი აქტივებითა და პასივებით. მათ შორის ის უფლებები და მოვალეობები, რაც მამკვიდრებელს გააჩნდა ქ. თბილისში ს-----ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე აღრიცხული ქონების 5/6 წილზე.

სააპელაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე ზ----- ლ-----ზე არ გადასულა მამკვიდრებლის ლ-----ს უფლება აღიარების გზით მოეპოვებინა საკუთრება, ვინაიდან ასეთი უფლება მას არ გააჩნდა გარდაცვალების დროს. პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებით, გარდაცვალების დროს არც სადაო უძრავი ქონება იმყოფებოდა ლ-----ს ფაქტობრივ მფლობელობაში, ვინაიდან დადგენილია, რომ 2000 წლის 5 სექტემბერს თ----- ლ-----სა და ნ----- ბ-----ს შორის ხელწერილის დადების შემდგომ, აღნიშნული უძრავი ნივთით სარგებლობა შეწყვიტა ზ----- ლ-----მა და სარგებლობა გააგრძელა ნ----- ბ-----ის ოჯახმა, რომელსაც დღესაც ფლობს, რასაც ადასტურებს 2012 წლის 01 იანვარს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ნ----- ბ-----სა (მეიჯარე) და შპს „ლ---ს“ (მოიჯარე) შორის.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია რომ მოსარჩელე ნ----- ბ-----ის მიერ სადავო საცხოვრებელი ფართის (50 კვ.მ.) ფაქტობრივი ფლობა/სარგებლობა ვერ ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობად, ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ასევე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №-76 დადგენილების მიხედვით (სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით) მფლობელობა (სარგებლობა) რომ ჩაითვალოს მართლზომიერად იგი უნდა დასტურდებოდეს ამავე ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებული წესითა და ფორმით შედგენილი დოკუმენტებით. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი ფლობა/ სარგებლობა საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, არ არის საკმარისი საფუძველი მართლზომიერი მფლობელის სტატუსის მოპოვებისათვის. სააპელაციო პალატა განმეორებით მიუთითებს რომ, საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქ.თბილისში, ს-----

-----), იგი აღრიცხულია 1985 წელს ს----- ლ-----ის სახელზე, საქმეში წარმოდგენილი სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ზ----- ლ-----მა გარდაცვლილი მამკვიდრებლების (ს----- ლ-----ისა და ლ-----ს) სამკვიდრო ქონება მიიღო სრულად სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა და პასივებით, მათ შორის ს-----ში მდებარე წილის 5/6.

რაც შეეხება ნ----- ბ-----ის მიერ წარმოდგენილ ცნობას აღნიშნულ ფართზე მისი ს----- ღ-----თან ერთად ფაქტობრივი ცხოვრების შესახებ, სასამართლოს შეფასებით, იგი ვერ იქნება მიჩნეული ს----- ღ-----ისა და მისი მემკვიდრეების მიერ მითითებულ ფართზე მართლზომიერი მფლობელობაზე უარის თქმის/ დაკარგვის სამართლებრივ საფუძვლად, ვინაიდან არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრულ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) მოპოვების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს რომ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია როგორც „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ასევე „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან, შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ნ----- ბ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივნისის №8-----07 გადაწყვეტილების ბათილობის შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. საპროცესო ხარჯები:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან ზ----- ღ-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, ნ----- ბ-----ს უნდა დაეკისროს ზ----- ღ-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ ამ უკანასკნელთა მიერ სააპელაციო საჩივარზე

გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 150-150 ლარის ანაზღაურება.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ----- ღ-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ----- ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. ნ----- ბ-----ს დაეკისროს ზ----- ღ-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ ამ უკანასკნელთა მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 150-150 ლარის ანაზღაურება.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №2) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

გიორგი გოგიაშვილი