



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

30 იანვარი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (აპელანტი) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - უ-----ი;

აპელანტე (მესამე პირები ასკ 16.2) - ვ----- ს-----, ფ----- ს-----;
წარმომადგენელი - რ----- ც-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ს----- ს-----;
წარმომადგენელი - მ----- ე-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო
სამსახურის 2010 წლის 8 აპრილის N----- გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა;

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო
სამსახურის 2013 წლის 25 ივლისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა;

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ნოემბრის N-----

----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ნოემბრის N-----
----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის N-----
----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის N-----
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

(სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და იგი ჩამოყალიბდა ზემოაღნიშნული სახით).

2. მხარეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხის პოზიცია:

საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო რეგისტრაციები შეესაბამება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები. საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული ვ----- ს-----ს და შემდეგ ფ----- ს-----
---ს საკუთრების რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რის გამო მას საკუთრების რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირებმა არ ცნეს სარჩელი და მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა იმ საფუძველზე, რომ გ---- ს-----მა მის საკუთრებაში არსებული ქონება 1995 წლის 31 მაისს გაასხვისა, რაც გამორიცხავს ამ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მოსარჩელე ს----- ს-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 8 აპრილის N-----, 2013 წლის 25 ივლისის N-----, 2014 წლის 11 ივნისის N-----, 2017 წლის 11 იანვრის N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ნოემბრის N----- და 2017 წლის 20 ნოემბრის N-----
----- სარეგისტრაციო წაროების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის N-

----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს დაევალა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება და საჭიროების შემთხვევაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2017 წლის 14 ნოემბერს ს----- ს-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო: სამკვიდრო მოწმობა N-----, ცნობა-დახასიათება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 20 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებით შეაჩერა, ხოლო 2017 წლის 21 დეკემბერს N----- გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

4.2. უძრავ ქონებაზე - სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე ს.კ 0-----, 2013 წლის 25 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებულია ფ----- ს-----ს საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულია ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----.

4.3. 2014 წლის 6 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ფ----- ს-----მა და მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ. 8----- წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებისა და დამატების შეტანა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით N----- დააკმაყოფილა ფ----- ს-----ს განცხადება და მის საკუთრებაში უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემში შეიტანა ცვლილება, კერძოდ, დამატებით აღირიცხა შენობა-ნაგებობა N3.

4.4. 2017 წლის 14 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ს----- ს-----მა და სამკვიდრო მოწმობის

საფუძველზე გ--- ს-----ზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 20 ნოემბერს N----- და 2017 წლის 21 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებით უარი უთხრა ს--- -- ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ფ----- ს-----ს საკუთრების უფლება.

4.5. ს----- ს-----მა 2017 წლის 28 ნოემბერს საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და N----- და N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა, თუმცა მისი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

4.6. გ--- ს----- გარდაიცვალა 2017 წლის 9 ნოემბერს და მის კანონისმიერ მემკვიდრეს, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე წარმოადგენს ს----- ს-----.

5. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1. გ--- ს-----მა გაასხვისა მასზე რიცხული ქონებიდან მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი - მდებარე ქ.მ-----, ტ-----ის ქ--- ჩიხი, სახლი N-, საერთო ფართი 141,07 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი 82.78კვ.მ, დამხმარე ფართი 58.28 კვ.მ; სამეურნეო ფართი 46.55 კვ.მ. მას სახლთან ერთად ტექ.ბიუროში მასზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი არ გაუსხვისებია.

5.2. ქ. მ-----, ტ-----ს ქ--- ჩიხი, სახლი N-- (4) მდებარე უძრავი ნივთის 1/2 მესაკუთრედ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულია გ--- ს----- --ს საკუთრების უფლება. გ--- და ვ----- ს-----ები რეგისტრირებულნი არიან აღნიშნული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებად 1/2 წილის ოდენობით.

5.3. ქ. მ----- ტ-----ს (-----) ჩიხი N----- 31.05.1995 წლის ჩუქების ხელშეკრულების N----- საფუძველზე 1/2 წილზე აღრიცხულია ვ----- ს-----ს საკუთრება, ხოლო გ--- ს-----ს უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი 2-----1975 წელი.

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ მიუთითა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მათზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ გ--- ს-----ს მიერ ვ----- ს-----ზე გასხვისებული ნივთი და შემდეგ ვ----- ს-----ზე ჩუქების ხელშეკრულებით რეგისტრირებული ნივთი განსხვავებულია, კერძოდ, განსხვავებულია სახლის

საერთო ფართი, შენობა-ნაგებობები და ასევე გაჩუქებული ნივთი არ მოიცავს 1759 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მთლიან ოდენობას.

ვ---- ს----- და გ---- ს----- დარეგისტრირდნენ თანამესაკუთრებად ქ.მ-----, ტ-----ს ქ--- ჩიხი, N-- (4) სახლებზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ გ---- ს----- რეგისტრირებულია ტექნიკურში როგორც აღნიშნული ნივთის თანამესაკუთრე, აღნიშნული რეგისტრაცია ძალაშია და არავის გაუუქმებია.

საჯარო რეესტრმა უძრავ ნივთზე N8----- ისე დაარეგისტრირა ჯერ ვ---- ს-----ს, შემდეგ კი ფ---- ს-----ს საკუთრების უფლება, რომ არ გაუქმებულა და არ შეცვლილა მანამდე რეგისტრირებული მონაცემი 1/2 ნაწილზე გ---- ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ გ---- ს-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ.მ-----, ტ-----ს ქ--- ჩიხი, N-- (4) და შენობა ნაგებობები 1/2 წილის ოდენობით. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განმსაზღვრელი იურიდიული საფუძველი - ცნობა-დახასიათება, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული ჩანაწერი, სარეგისტრაციო მოწმობა, სადაც აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია გ---- ს-----ს საკუთრების უფლება, არ შეცვლილა და არ გაუქმებულა. ასევე არ გამხარა სადავოდ ტექნიკურში გ---- ს-----ს სახელზე აღნიშნული ქონების რეგისტრაცია, იგი ძალაშია და მოქმედებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებებმა, რომლითაც უძრავ ქონებაზე ს.კ N8----- დარეგისტრირდა ჯერ ვ---- ს-----ს, შემდეგ კი ფ---- ს-----ს საკუთრების უფლება, შელახა იმავე ქონებაზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებული გ---- ს-----ს საკუთრების უფლება. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა კი ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, ვინაიდან ამ ობიექტზე სხვა საკადასტრო კოდით, თუმცა იგივე საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა სხვისი უფლება, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს. სადავო გადაწყვეტილების შედეგად, გ---- ს-----ზე არსებობს რეგისტრირებული უფლება, რომელსაც არ გააჩნია ამ უფლების ობიექტი. საჯარო რეესტრმა არ გამოიკვლია და არ შეაფასა მათთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა წარმოდგენილ დოკუმენტებთან.

7. ვ---- ს-----ს და ფ---- ს-----ს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ს----- ს-----ს სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7.1. ვ---- ს-----ს და ფ---- ს-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას მასზე, რომ გ---- ს-----მა გაასხვისა მასზე რიცხული ქონებიდან მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი, ხოლო მიწის ნაკვეთი გასხვისებული არ ყოფილა. უსწორობა მდგომარეობს შემდეგში: გ---- ს-----მა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება გაასხვისა 1995 წლის 31 მაისს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი მიღებულია 1996 წლის 22 მარტს. 1995 წელს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისება შეუძლებელი იყო, რამდენადაც მათზე ვრცელდებოდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამდენად, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გასხვისებულ იქნა საცხოვრებელი სახლი, სრულად, 7 ოთახი - 141,07 კვ. მ, მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 82,78 კვ.მ, დამხმარე ფართი 58,28 კვ.მ სამეურნეო ფართი 46.55 კვ. მ. სასამართლოს არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე, რომ მითითებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია 2010 წლის 8 აპრილს, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ ქონებაზე სწორედ იმ გარემოების გამო, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გასხვისება 1996 წლამდე შეუძლებელი იყო.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2010 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილება მიღებული იყო არა მხოლოდ 1995 წლის 31 მაისის #----- ხელშეკრულების საფუძველზე, არამედ საინვენტარიზაციო გეგმისა (დამოწმების თარიღი: 29.01.2010, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივი) და ცნობა დახასიათების (დამოწმების თარიღი 29/01/2010, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივი) მონაცემებზე დაყრდნობით. ამდენად, მითითებული გადაწყვეტილების მიღებისას გამოკვლეული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, შეფასებულ იქნა არსებული დოკუმენტაცია და უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ვ---- ს-----ს საკუთრებად. ს----- ს-----ს მიერ არ წარმოდგენილა არავითარი ახალი მტკიცებულება, დოკუმენტი, რომელიც საეჭვოს გახდიდა 2010 წლის 8 აპრილის #----- გადაწყვეტილების კანონიერებას.

ა/წ გარდაცვლილმა გ---- ს-----მა 1995 წ. 30 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გამოხატა თავისი ნება, რაზედაც თანხმობა გამოხატა მისმა მეუღლემ და მათი საერთო საკუთრების უძრავი ქონება, რომელიც შედგებოდა 1759 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, მთლიანად საჩუქრად გადასცეს თავის შვილს ვ---- ს-----ს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო აღნიშნულ ხელშეკრულებას

საფუძვლად დაედო როგორც ზ/აღნიშნული მითითებული ტექ. ბიუროს მიერ გაცემული 1995 წ. დათარიღებული N--- ცნობა- დახასიათება და N--- სარეგისტრაციო მოწმობა, რაც იმავე 1995 წ. 2 ივნისს თავის საკუთრებად დაირეგისტრირა ვ---- ს-----მა. ამდენად, მოსარჩელის განცხადება თითქოსდა გ---- ს-----მა ვ---- ს-----ს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა მასზე რიცხული უძრავი ქონების 1/2 ხოლო 1/2 თითქოსდა თავის საკუთრებაში დაიტოვა, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია, რაც დასტურდება მითითებული ჩუქების ხელშეკრულებით, რადგან აღნიშნული ჩუქების ხელშეკრულებაში უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე საერთოდ არ არის რაიმე სახის მითითება.

8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ს----- ს-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნა, რომ სასამართლომ მათ არ მისცა სწორი შეფასება. კერძოდ, სასამართლომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიიჩნია ცნობა დახასიათება და არა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც გ---- ს----- მა გააჩუქა მთელი ქონება.

აპელანტს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2010 წლის 08 აპრილის N-----, 2013 წლის 25 ივლისის N-----, 2014 წლის 11 ივნისის N-----, 2017 წლის 11 იანვრის N----- გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ, 2017 წლის 20 ნოემბრის N-----, 2017 წლის 28 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, 2017 წლის 21 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის და 2017 წლის 29 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს.

9. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

9.1. 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 პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

9.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

დავის ძირითად საგანს წარმოადგენს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვ----- ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი. ერთის მხრივ მოსარჩელე, როგორც მემკვიდრე მშობლის დანაშთ ქონებაზე, აცხადებს პრეტენზიას იმ რეგისტრირებული ობიექტის ნაწილზე, რომელიც აღრიცხულია ვ----- ს-----ს სახელზე. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, მნიშვნელოვანია დადგინდეს თითოეული პირის უფლება სარეგისტრაციო ობიექტზე, რომლის ფარგლებში უნდა გამოვლინდეს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე რა მოცულობის ქონებაზე შეიძინა ვ----- ს-----ს საკუთრების უფლება და თანხვედრაშია თუ არა იგი რეგისტრირებულ უფლებასთან.

ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული დოკუმენტით დასტურდება, რომ 1964 წლის 4 ივლისის, ასევე 1975 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით გ----- ს-----ის ერთპიროვნული უფლება იყო აღრიცხული სადავო უძრავ ქონებაზე.

პალატა ყუარდლებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ მ-----ს რაიონის ტერიტორიაზე უნებართვოდ აშენებული საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივი რეგისტრაციის კომისიის 1995 წლის 30 მარტის N- აქტზე, რომლის თანახმად, კომისიის მიერ განხილულ იქნა გ----- ს-----ის 1995 წლის 30 მარტის განცხადება, მისი კუთვნილი 1964 წელს უნებართვოდ

აშენებული, ქ. მ-----ში ტ-----ს ქუჩა N---ში არსებული საცხოვრებელი სახლის სამართლებრივი რეგისტრაციის შესახებ. შენობის მონაცემების სახით დაფიქსირდა: სართულიანობა - 1; საერთო ფართი - 152,85 მ²; საცხოვრებელი ფართი - 99,69 მ²; აშენების თარიღი - 1964; სარდაფის ფართი - 39,99; ეზოში მდგომი ნაგებობები - სააბაზანო, ტუალეტი 8,5*3,4; მიწის ნაკვეთის ფართი - 1715 მ². კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, დადგინდა გ.გ. ს-----ის საცხოვრებელი სახლის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარება.

ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 1995 წლის 22 მაისის N--- ცნობა-დახასიათების მიხედვით, გ---- ს-----ს საკუთრებას წარმოადგენდა მ-----ში, ტ-----ს პირველ ჩიხში N---ში მდებარე უძრავი ქონება შემდეგი მახასიათებლებით: ძირითადი ინვენტარიზაციის თარიღი - 1965წ.; სასარგებლო ფართი - 141,07 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი - 82,79; დამხმარე ფართი - 58,28 კვ.მ; სამეურნეო ფართი - 46,55 კვ.მ. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად დაფიქსირდა ზემოაღნიშნული კომისიის 1995 წლის 30 მარტის N-აქტი (ტ.2, ს.ფ. 139).

ასევე, მნიშვნელოვან მტკიცებულებას წარმოადგენს 1995 წლის 22 მაისის N---სარეგისტრაციო მოწმობა, სადაც აღნიშნულია, რომ საცხოვრებელი სახლი ლიტ. „ა“, მდებარე ტ-----ს პირველი ჩიხი, N---ში, ერთ სართულიანი, შვიდი ოთახიანი, 141,07 კვ.მ სასარგებლო ფართობით 82,79 კვ.მ, მიწის ნაკვეთზე ზომით 1759 კვ.მ რეგისტრირებულია საკუთრების უფლებით მოქალაქე ს-----გ---- გ---- ო-----ს სახელზე და შეტანილია N---რეესტრში(ტ.2, ს.ფ. 138).

ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უდავოდ დასტურდება, რომ 1995 წლის 22 მაისის მდგომარეობით გ---- ს----- წარმოადგენდა ერთპიროვნულ მესაკუთრეს მ-----ში, ტ-----ს ქუჩა, პირველ შესახვევში, N---ში, 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებულ უძრავ ქონებაზე.

დადგენილია, რომ 1995 წლის 31 მაისს გ---- გ---- ო----- ს-----სა და ვ---- ვ---- ძე ს-----ს შორის დაიდო სანოტარო წესით გაფორმებული N--- ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ---- ს-----მა თავის შვილს - ვ---- ს-----ს აჩუქა საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. მ-----ში, ტ-----ს ქ----- ჩიხში, სახლი N--ში, საერთო ფართით 141,07 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი 82,78 კვ.მ; დამხმარე ფართი 58,28 კვ.; სამეურნეო ფართი 46,55 კვ.მ. (ტ.2, ს.ფ. 43-45). განსახილველ შემთხვევაში უფლების გადაცემის დოკუმენტში არ არის ასახული მიწის ნაკვეთის ფართობი, კერძოდ 1759 კვ.მ. მოსარჩელე სწორედ აღნიშნულზე ამყარებს თავის მოთხოვნას და მიიჩნევს, რომ გ---- ს-----მა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილი - მხოლოდ სახლი. იგი სწორედ დარჩენილზე აცხადებს პრეტენზიას.

9.2.1. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენს უფლების გადაცემის პერიოდში არსებული კანონმდებლობით დადგენილი

რეგულაციების გათვალისწინება. სწორედ მათ შესაბამისად უნდა დადგინდეს განხორციელებულ ოპერაციათა მოცულობა, მისი კანონიერება, ვინაიდან ყოველი მათგანი უნდა შეესაბამებოდეს ოპერაციის განხორციელების პერიოდში მოქმედ კანონმდებლობას. პალატა ყურადღებას მიაქცევს უძრავი ქონების რეალიზაციის პერიოდს, იგი განხორციელებულია 1995 წლის 31 მაისს. მითითებულ პერიოდში საკუთრების უფლების გასხვისების საკითხს არეგულირებდა საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, რომლის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწა, მისი წიაღი, წყალი და ტყე წარმოადგენს მხოლოდ და მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებას და გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის 91-ე მუხლი განსაზღვრავდა პირადი საკუთრების ცნებას, რომლის თანახმად, მოქალაქეთა პირადი საკუთრების საფუძველია შრომითი შემოსავალი. მოქალაქეთა პირად საკუთრებას და მისი მემკვიდრეობის უფლებას იცავს სახელმწიფო. ამდენად, ჩუქების ხელშეკრულების პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მიწა წარმოადგენდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების ობიექტს, იგი გადაეცემოდა კერძო პირებს მხოლოდ სარგებლობის უფლებით, ამასთან პირადი საკუთრება შესაძლებელია ყოფილიყო მხოლოდ შრომის საფუძველზე შექმნილი ქონება, მათ შორის აშენებული საცხოვრებელი სახლი. ამდენად, გ--- ს----- ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ვერ გაასხვისებდა იმ ქონებას, რაც მას სააკუთრების უფლებით არ ეკუთვნოდა. იგი წარმოადგენდა მისივე შრომის შედეგად აშენებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს, რომელიც იდგა სახელმწიფოს მიერ სარგებლობის უფლებით გადაცემულ 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. გ--- ს-----მა მის საკუთრებაში არსებული სრული ქონება საკუთრების უფლებით გადასცა ვ---- ს-----ს. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე პირთა მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ გ--- ს-----მა ვ---- ს-----ს აჩუქა მის საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილი.

მოცემულ ეტაპზე სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ საბინაო წიგნის ჩანაწერს, რომლის თანახმად მ-----ში, ც-----ს ქუჩის (ყოფილი დასახელება) პირველ შესახვევში, N---ში არსებული ქონების თანამესაკუთრეებს, $\frac{1}{2}$ წილის უფლებით, წარმოადგენენ გ--- ს----- და ვ---- ს-----ს. ჩანაწერის საფუძველს წარმოადგენს 31.05.1995წ. N---- ჩუქების ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც 31.05.1995წ. N---- ჩუქების ხელშეკრულებით გ--- ს-----მა ვ---- ს-----ს სრულად გადასცა მისი საკუთრების ობიექტი, საბინაო წიგნში არსებული მოცემული ჩანაწერი არ შეესაბამება მხარეთა შორის განხორციელებულ ოპერაციას, იგი ვერ გააქარწყლებს მხარეთა შორის დადებული გარიგების შედეგად დამდგარ ფაქტობრივ მოცემულობას. მოსარჩელე თავის პოზიციას აფუძნებდა მითითებულ ჩანაწერს. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ გ--- ს----- და ვ---- ს----- თანასაკუთრების უფლებით ფლობდნენ ქონებას, უსაფუძვლოა.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას

მიაჩნია, რომ ვ---- ს----- 1995 წლის 31 მაისის შემდეგ წარმოადგენდა გ---- ს-----ს საკუთრებაში არსებული სრული ქონების ერთპიროვნულ მესაკუთრეს, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ საბინაო წიგნში დაფიქსირებული იყო უძრავ ქონებაზე გ---- ს-----სა და ვ---- ს-----ს თანასაკუთრების უფლება. აღნიშნული ჩანაწერი უსათუოდ წარმოადგენს ხარვეზს და იგი ვერ გახდება მხარეთა ნების გამოვლენის საფუძველზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების შეზღუდვის/ჩამორთმევის საფუძველი.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან დადასტურდა გ---- ს-----ს საკუთრებაში არსებული სრული ქონების ვ---- ს-----სთვის საკუთრების უფლებით გადაცემა, აღნიშნული გარემოება გამორიცხავს მოსარჩელის უფლებას გ---- ს-----ს საკუთრებაში ყოფილ ქონებაზე.

9.2.2. დადგენილია, რომ 2010 წლის 24 მარტს ვ---- ს-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ-----ში, ტ----ს ქუჩა N--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე. ვ---- ს-----მა განცხადებას დაურთო: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან; ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა და ნოტარიულად დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 08 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით ვ---- ს-----ს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქ. მ-----ში, ტ----ს ქ----- ჩიხში, N---ში მდებარე 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით. მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი N8-----.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებს: 1) საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და 2) საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. კანონმდებლობა ადგენს კონკრეტულ წინაპირობებს, რომელიც განსაზღვრავს თუ რომელი ფორმით განხორციელდეს უფლების რეგისტრაცია. მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტების კანონიერების შემოწმების მიზნით მნიშვნელოვანია შეფასდეს კანონმდებლობით დადგენილი წინაპირობები და საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, მათი ერთობლიობაში შეფასებით დადგინდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვ---- ს-----ს სახელზე განხორციელდა თუ არა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევისა და მოსარჩელის უფლების ხელყოფის გზით.

საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას. მასში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც

უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტი. კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით დადგენილი წესის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სახით ხორციელდება იმ უფლებათა აღრიცხვა მონაცემთა რეესტრში, რომელიც უკვე შესაბამისი სამართლებრივი აქტის საფუძველზე არის წარმოშობილი. უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტის - უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტის არსებობა, რომელიც წარმოშობს პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე.

რაც შეეხება საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო ამგვარ გადაწყვეტილებას იღებს მაშინ, როდესაც არ არსებობს უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებს დაინტერესებული პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე და ამგვარი უფლების აღიარება უნდა განახორციელოს შესაბამისმა უფლებამოსილმა ორგანომ. აღიარების შესახებ გამოცემული აქტი უთანაბრდება უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მის შესაბამისად აღიარდება მონაცემები უფლებათა რეესტრში. სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარების წესს არეგულირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონი ერთმანეთისგან გამიჯნავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწას. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (4^{1.1} მუხლი), ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (4.1 მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში, ვ----- ს-----მა მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილ სარეგისტრაციო ობიექტის ნაწილზე, ჩუქების ხელშეკრულების ობიექტზე მისი საკუთრების უფლება ეჭვს არ იწვევს, ხოლო დარჩენილ ქონებას - მიწის ნაკვეთს, რომლის ასახვაც არ მომხდარა ჩუქების ხელშეკრულებაში, იგი ფლობდა მართლზომიერად, ვინაიდან ხსენებული ხელშეკრულების ობიექტი იყო განთავსებული სახელმწიფოს მიერ სარგებლობის უფლებით გადაცემულ 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ ვ----- ს-----მა მოიპოვა რა საკუთრების უფლება

საცხოვრებელ სახლზე, იგი აღნიშნული პერიოდიდან მართლზომიერად ახორციელებდა 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სარგებლობას. სადავო რეგისტრაციით 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა პირველადი რეგისტრაცია ვ----- ს-----ზე, როგორც მართლზომიერ მფლობელზე. პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ვ----- ს-----მა მოიპოვა სადავო რეგისტრაციით, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების გზით. თუმცა შესაძლებელია იმის მტკიცებაც, რომ ვინაიდან გ---- ს-----მა ჩუქების გზით გაასხვისა მთელი ქონება, ამ ქონებაში მოიაზრებოდა მიწის ნაკვეთიც და მისი წერილობითი დაფიქსირება ვერ მოხდა ხელშეკრულებაში იმ მიზეზის გამო, რაზეც სააპელაციო პალატამ უკვე განმარტა, კერძოდ იმის გამო, რომ ჩუქება განხორციელდა 1995 წელს, ხოლო სასაოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისება კი დაშვებული იქნა 1996 წლიდან.

ამდენად, პალატას უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოსარჩელის პრეტენზია ვ----- ს-----ს საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვ----- ს-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 08.04.2010წ. N----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს კანონმდებლობის შესაბამისად, გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები.

9.2.3. დადგენილია, რომ 2013 წლის 19 ივლისის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ----- ს-----მა მიყიდა ფ----- ს-----ს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით N8-----. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 25 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით ფ----- ს-----ს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით N8-----. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება შემძენი პირის არაკეთილსინდისიერება, რაც შეიძლება გახდეს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში არც კეთილსინდისიერების მტკიცების საჭიროება არსებობს, ვინაიდან, ვ----- ს----- წარმოადგენდა ერთპიროვნულ მესაკუთრეს ნასყიდობის საგანზე, ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ იგი კანონმდებლობის შესაბამისად იყო აღრიცხული მესაკუთრედ. შესაბამისად, როგორც ვ----- ს-----ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს კანონშესაბამის აქტს, ასევე ფ----- ს-----ს საკუთრების უფლებაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, არ არსებობს 2013 წლის 25 ივლისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობაც.

9.2.4. პალატა მიუთითებს, რომ ს----- ს-----ს სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. დადგენილია, რომ ს-----

----- ს-----მა 2017 წლის 14 ნოემბერს განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ.მ-----, ტ-----ს ქუჩა, პირველი ჩიხი, N--. განმცხადებელმა უფლების დამადასტრებელ დოკუმენტად წარადგინდა N----- სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად, ს----- ს-----მა მიიღო მისი მამის გ---- ს-----ს მემკვიდრეობა მის დანაშთ ქონებაზე. მითითებული სადავო გადაწყვეტილებით ს----- ს-----ს განემარტა, რომ მოთხოვნილ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებულია ფ----- ს-----ს საკუთრების უფლება. შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა მოთხოვნის დაზუსტება, რაც მისი მხრიდან არ შესრულებულა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებით შეწყდა ს----- ს----- --ს განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.11.2017წ. N----- და 21.12.2017წ. N----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენს კანონშესაბამის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან გ---- ს-----ს დანაშთი ქონების სახით აღარ გააჩნდა ის უძრავი ქონება, რომელზეც ს----- ს----- ითხოვდა უფლების რეგისტრაციას. მას სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე არ წარმოშობია უფლება სადავო ქონებაზე. გ---- ს-----მა მისი სიცოცხლის პერიოდში განკარგა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რაც ველარ შევიდოდა სამკვიდრო მასაში. ამასთან, სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებული იყო მესამე პირის საკუთრების უფლება, ხოლო განმცხადებელს არ წარუდგენია იმგვარი მტკიცებულება, რაც რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენდა, მით უფრო იმ პირობებში, რომ არ დასტურდებოდა მისი უფლება აღნიშნულ ობიექტზე. ფ----- ს-----ს უფლების ბათილად ცნობის პირობებშიც კი ს----- ს-----ს საკუთრების უფლება ვერ დარეგისტრირდებოდა სადავო ქონებაზე, ვინაიდან მას არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.11.2017წ. N----- და 21.12.2017წ. N----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენს კანონიერ აქტებს, მათი ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე გამოცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2017წ. N-----გადაწყვეტილება, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე წარმოადგენს კანონშესაბამის აქტს და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

10. პროცესის ხარჯები:

10.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში

სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელი მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, მის მიერ სარჩელზე გადახდილი 100 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს, ვ-----ს-----ს და ფ-----ს-----ს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 150-150 ლარის ანაზღაურება მათ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ს-----ს-----ს. ამასთან, აპელანტების - ფ-----და ვ-----ს-----ების მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით ზედმეტად გადახდილი 150 ლარი უნდა დაუბრუნდეთ უკან.

11. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხი:

11.1. განსახილველ საქმეზე, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის განჩინებით მოსარჩელე ს-----ს-----ს შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე დაკმაყოფილდა; მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. მ-----, ტ-----ს I ჩიხი N--, საკადასტრო კოდი 8----- სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე. ამავე განჩინებით, მხარეს განემარტა, რომ თუ სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიება გაუმართლებელი გამოდგა იმის გამო, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელზე და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, ანდა იმის გამო, რომ სასამართლომ ამ კოდექსის 192-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად გააუქმა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, მაშინ ის მხარე, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა უზრუნველყოფა, ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ზარალი, რომელიც მას მიაღდა სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიების შედეგად.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის შემაჯამებელი გადაწყვეტილებით, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩა ძალაში.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლზე, რომლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ

გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაც უნდა გაუქმდეს. კერძოდ, უნდა გაუქმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აკრძალვა სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. მ-----, ტ-----ს I ჩიხი N--, საკადასტრო კოდი 8----- სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების თაობაზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ვ----- ს-----ს და ფ----- ს-----ს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს----- ს-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 100 (ასი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ვ----- ს-----ს და ფ----- ს-----ს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 150-150 ლარის ანაზღაურება მათ სასარგებლოდ დაეკისროს ს----- ს-----ს;
6. ვ----- ს-----ს და ფ----- ს-----ს დაუბრუნდეთ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის

გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -