

საქმე № 180310017002083468

საქმე N3ზ/2697-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**11 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდი---ი - თინათინ ვაშაყმაძე**

**აპელანტი (მოსარჩელე) - ე-----ი;
წარმომადგენელი - მ-----ი;**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ-----;**

**მესამე პირი - დ-----;
წარმომადგენელი - თ-----ი;**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება;**

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. აპელანტი ითხოვს გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით ე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. მოსარჩელემ 2-----ს მიმართა საჯარო რეესტრი ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დ-----ს რაიონის სოფ. გ-----ში მდებარე 1201 კმ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომელზეც მდებარეობდა ერთსართულიანი სახლი, რომელიც ეკუთვნოდა ნ-----ს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ შვილს ე-----ს. რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტების თანახმად აღმოჩნდა, რომ ზედდება ფიქსირდებოდა ს----- მიწის ნაკვეთთან მესაკუთრე დ-----, რომლის სახელზედაც სადაო უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #----- გადაწყვეტილების საფუძველზე. დ-----ს მიერ განცხადებით მოთხოვნილია მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე კერძოდ; დედის მ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე 143,66 კვ.მ. რომელიც არის ორსართული მდებარე დ-----ს რაიონის სოფელი გ-----ი (1200) კვ.მ. მოსარჩელემ 2-----ს მიმართა საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს #----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.3. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3.1. მესამე პირის მიერ რეესტრში წარდგენილია დედის - მ-----ის უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის ნაცვლად, ე-----ის ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია, რის მიხედვითაც მოხდა არასწორი რეგისტრაცია. არასწორი აზომვითი ნახაზის მიხედვით დ. ც-----ის სახელზე რეგისტრირებული იქნა სადავო უძრავი ქონება 1200 კვ.მ. მიწა ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლით 101 კვ.მ. ს----- და არა სამკვიდრო მოწმობაში მითითებული დედის დანაშთი ქონება 143,66 კვ.მ ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი 1200 კვ.მ. მიწით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიერ გაზიარებულ იქნა.

2.4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

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

სასამართლომ 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“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლომ მიუთითა, 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.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა **დ----- ც-----მა** და მოითხოვა დ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. №----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო: მისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, დ-----ს მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადაწყვეტილება საქმე #----- (----- იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ, აგრეთვე დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა №----- და №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულ დოკუმენტებზე კერძოდ, №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულ სანოტარო წესით დამოწმებულ სამკვიდრო მოწმობაზე და №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე. №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, დადგენილია, რომ მამკვიდრებლის **მ-----ის** გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო და მისი პირველი რიგის მემკვიდრემ შვილმა - დ----- ც-----მა სრულად მიიღო სამკვიდრო, მათ შორის **1200 (ათას ორასი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (საერთო ფართობით 143,66 კვ.მ.)**, რომელიც მდებარეობს დ-----ს რაიონში, სოფელ გ-----ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2-----ს გაცემული №----- წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, დ-----ს რაიონში, სოფელ გ-----ში მ-----ც-----ის სახელზე აღრიცხულია 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 143,66 კვ.მ.

№----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულია **ჟ-----ის** ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო №-----

----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართულია დ-----ს მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრაცი მოსამართლის გადაწყვეტილება იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ, რომლის თანახმად, დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2-----ს გაცემული №----- წერილი ტექადრიცხვის ბიუროს ჩანაწერების მიხედვით, დ-----ს რაიონის სოფელ გ-----ში 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (საერთო ფართობი 143.66 კვ.მ.) მ-----ც-----ის სახელზე აღრიცხვის შესახებ, ეკუთვნის განმცხადებლის დედას 2-----ს გარდაცვლილ მ-----ს (გარდაცვალების რეგ. თარიღი - 0----- აქტის ჩანაწერის №-----).

2-----ს ე-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დ-----ს რაიონში, სოფელ გ-----ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული №----- გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ“ 2-----ს №----- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივიდან“, და დ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან მოქ. ე----- ლ-----ის ასულ ფ-----ის/გ-----ს და ფ-----ი მ----- ი-----ის ძის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2-----მდგომარეობით. დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ ზედდება ფიქსირდებოდა მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი:-----; მესაკუთრე დ-----: 3/ნ-----) ამდენად, 30 (ოცდაათ) დღეში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ან ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ, რათა დანიშნულიყო მედიაცია. 2-----ს დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მედიაცია შეწყდა წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით

განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ 2-----ის №----- გადაწყვეტილება.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის

ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგნაირად ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემდეგ, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. **უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული**

ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. **სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დაუბლირებისაგან.** ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მესამე პირს **დ----- ც-----ს** უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით და დაუშვებელია ამ რეგისტრაციის დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს.

მართალია უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, მაგრამ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტები (სამკვიდრო მოწმობა #-----, ცნობა დახასიათება #----- და 3----- წლის მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოცემულ დავასთან მიმართებაში სასამართლომ განმარტა, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისთვის გამოსაკვლევ ძირითად გარემოებას წარმოადგენს სადაო უძრავი ნივთი იყო თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში, რის დამადასტურებლადაც მხარე მტკიცებულების სახით მიუთითებს მის მიერ 2----- წელს კანცელარიის მეშვეობით წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, სადაც უთითებს ე-----ის (გ-----ს) და ნ-----ის საკუთრებაში არსებული ერთსართულიანი ბინის გეგმა-ნახაზებს, თუმცა მის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებში არსად არ არის მითითებული მოსარჩელის და მისი დედის რეკვიზიტები. საარქივო ცნობაზე (იხ. მოპასუხის შესაგებელი გვ.94) სადაც აღნიშნულია, რომ კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ე----- (რ-----) ლ-----ის ასული ფ-----ი და კომლს საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1-- - წელს მიწა არ აწერია, ხოლო წარმოდგენილია საარქივო ცნობა, ნ-----ის სახელზე, სადაც კომლის ერთადერთ წევრად და უფროსად ჩაწერილია ნ-- - დ-----ის ასული გ----- და კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1----- წწ. საცხოვრებელი სახლი აგებული 1-- წელს, 1----- წწ. მიწა სულ 0,37 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,1. და ასევე სარჩელზე დართულ მტკიცებულებებზე.

ზემოთ დასახელებული მტკიცებულებები სასამართლოს აზრით ერთობლიობაშიც, რომ იქნეს განხილული არ წარმოშობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს, რადგანაც წარმოდგენილი საარქივო ცნობებით უტყუარად დასტურდება, რომ ე-----ი და ნ-----ი წარმოადგენდნენ ცალ-ცალკე კომლს, მათ ერიცხებათ სხვადასხვა წლებში აშენებული საცხოვრებელი სახლი, ხოლო ცალკე აღებული აზომივითი ნახაზით, არ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადაო უძრავ ქონებაზე, ხოლო 2----- წელს კანცელარიის მეშვეობით წარმოდგენილი მტკიცებულებებით გაუგებარია ვის ეკუთვნის აღნიშნული გეგმა-ნახაზები. შესაბამისად, თუ შევადარებთ მესამე პირის სახელზე გაცემულ მტკიცებულებებს სასამართლოს მხედველობაში აქვს მესამე პირის სახელზე განხორციელებული სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველად

მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები (სამკვიდრო მოწმობა #----, ცნობა დახასიათება #----- და 3----- წლის მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება), ფართით, ადგილმდებარეობით, მისამართით და სააღრიცხვო მასალების მონაცემებით მესამე პირის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე დგინდება, რასაც ვერ ვიტყვით მოსარჩელესთან მიმართებაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატამ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა მტკიცების პროცესის, მტკიცების საგნის, მტკიცების ტვირთის რაობა და მნიშვნელობა საქმეზე არსებითი და სწორი გადაწყვეტილების მიღებისას. სასამართლო პრაქტიკის განმარტებები ესატყვისება იურიდიულ საპროცესო მეცნიერებაში არსებულ მოსაზრებებს. საკასაციო სასამართლოს აზრით, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება, მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმითიებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულადაა მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურსამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

საქმეზე შეკრებილი და სასამართლო განხილვის დროს გამოკვლეული მტკიცებულებათა ერთობლიობით სასამართლომ

დადგენილად მიიჩნია, რომ მოცემულ დავაში სადავო უძრავი ქონების იდენტიურობა არ დგინდება, რომლის დადგენაც მოსარჩელეს შეეძლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად და სასამართლოსგან დამოუკიდებლად უზრუნველყო ექსპერტიზის ჩატარება და ექსპერტიზის დასკვნის სასამართლოსთვის წარდგენა საქმის აღძვრის ან საქმის მომზადების სტადიაზე, ან მის შემდგომ, **ხოლო საქმეში არსებული ნახაზები დამოუკიდებლად არ ადასტურებს სადავო ფართის ზუსტი საზღვრების ადგილმდებარეობას. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა.**

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლითაც დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ საქმეზე სახეზეა აღმჭურველი აქტი, რომელთა ბათილად ცნობის შემთხვევაში აშკარად უხეშად შეილახება კონსტიტუციური - საკუთრების უფლება, რომელიც ამავედროულად კანონიერი ნდობის უფლების მატარებელია მისი საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ, მეორე მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ამავე კანონიერი ნდობის უფლებით აღჭურვილი საქმეში ჩართული მესამე პირის საკუთრების უფლება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის

ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

სასამართლომ, ასევე, მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველ ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის,

ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ **ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.**

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილისა მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლის შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

3. ე-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული, შესწავლილი და შეფასებული მტკიცებულებები, რის გამოც არაწორად არ დააკმაყოფილა ე-----ის მოთხოვნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს----- - (-----) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

აპელატი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის“ მე-3 მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია მარეგისტრირებელ ორგანოთა უფლებამოსილება, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. 6.1. პუნქტის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. ასევე, 6.2. პუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია

განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების - მისაღებად. აპელანტს მიაჩნია, რომ ყველა ზემოთ აღნიშნული მოთხოვნა დარღვეულ იქნა დ. ც-----ის საკუთრების რეგისტრაციის დროს საჯარო რეესტრის მიერ, ხოლო სამართლოს მიერ არ იქნა გამოყენებული აღნიშნული მუხლები გადაწყვეტილების გამოტანისას, ასევე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე; დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სასამართლომ არ გამოიყენა არც აღნიშნული მუხლი მიუხედავად იმისა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს საქმის განხილვისა და გადაწყვეტილების გამოტანის დროს არ შეუმოწმებია და არ გამოუკვლეოა დ. ც-----ის მიერ საკუთრების რეგისტრაციისას წარდგენილ აზომვით ნახაზზე არსებული ინფორმაცია და არც გადაწყვეტილებაშია ნამსჯელი აღნიშნულთან დაკავშირებით.

აპელანტი აღნიშავს, რომ დავის საგანს არ წარმოადგენს ე.ფ-----ის საკუთრების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება ან შეწყვეტა, რაზეც გადაწყვეტილებაშია საუბარი, რადგან ზედდების საკითხის გარკვევის შემდეგ ე. ფ-----ს აქვს უფლება კვლავ მიმართოს რეგისტრაციაზე. დ. ც-----ის მიერ რეგისტრაციის დროს მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია არასწორი აზომვითი ნახაზი კერძოდ, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მიღებული დედის მ-----ის დანაშთი ქონების 143,66 კვ.მ 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად დედის ე-----ის კუთვნილი, მეზობლად მდებარე, 101 კვ.მ. ერთსართულიანი სახლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რის მიხედვით მოხდა არასწორი რეგისტრაცია. ამ დროს რეესტრის ჩანაწერთა მიმართ რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს, რადგან მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა,

საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის, დარეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობა.

აპელანტი განმარტავს, იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უნდა მოხდეს უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ იმოქმედებს, მესამე პირის დ-----ს მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციის მიმართ, რადგან მართალია უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, სადაც რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტები: (სამკვიდრო #----- ცნობა, დახასიათება #----- და 3----- წლის მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება), რომლებშიც აღნიშნული უძრავი ქონება არ შეესაბამება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში არსებულ უძრავ ქონებას, რის გამოც სადაოდაა ქცეული რეგისტრაცია.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლო გასცდა დავის არსს და საგანს, იმის ნაცვლად რომ გაერკვია სადაო რეგისტრაციისას იყო თუ არა წარდგენილი უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული უძრავი ქონების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, გამოსაკვლევ ძირითად გარემოებად მიიჩნია, სადაო უძრავი ნივთი იყო თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში, მაშინ როდესაც ეს არ იყო არც სადაო ფაქტობრივი გარემოება, რადგან მოსარჩელე ე-----ი 1--- წლიდან დღემდე ცხოვრობს დ-----ს რაიონის სოფ. გ-----ში ერთსართულიან საცხოვრებელ სახლში, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი საარქივო ცნობებითაც.

დაინტერესებული მხარის - დ. ც-----ის მიერ რეგისტრაციისათვის წარდგენილ იქნა შეგნებულად არასწორი ნახაზი კერძოდ, დედის დანაშთი უძრავი ქონების ორსართულიანი სახლის ნაცვლად დედის ე. ფ-----ის ერთსართულიანი სახლის აზომვითი საკადასტრო ნახაზი, რაც არის უკანონო მოქმედება და მისი ამ ქმედებიდან გამომდინარე აღარ არსებობს კანონიერი ნდობის საფუძველი რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს და ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის მიმართ. ასევე, არასწორია სასამართლოს განმარტება, რომ „ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო

აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს." საქმეში წარმოდგენილი (ს.ფ.131-132,165) რეესტრის გადაწყვეტილებით 8----- (17.08.2017), 8------(18.09.2017) საჯარო რეესტრის ნახაზი მიწის ნაკვეთების სრულად ზედდებასთან დაკავშირებით და კორექტირებული ნახაზის მოთხოვნაზე, სადაც არ იქნებოდა ზედდება, რაც შეუძლებელი იყო ვინაიდან დ. ც-----ის მიერ წარდგენილი იყო ე. ფ-----ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რის გამოც ე. ფ-----მა ვერ შეძლო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეალიზაცია, რადგან ზედდების გამო ვერ ხდება მისი კუთვნილი უძრავი ქონების რეგისტრაცია, რითაც ილახება ე. ფ-----ის საკუთრების უფლება და მნიშვნელოვანი ზიანი ადგება მის ინტერესებს.

ამრიგად, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გაგებული ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი ნორმების არასწორი გამოყენება - განმარტებით უსაფუძვლოდ არ დააკმაყოფილა ე-----ის სარჩელი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 2-----ს ე-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრი ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დ-----ს რაიონის სოფ. გ-----ში მდებარე 1201 კმ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომელზეც მდებარეობდა ერთსართულიანი სახლი, რომელიც ეკუთვნოდა ნ-----ს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ შვილს ე-----ს.

4.1.2. რეესტრის მიერ, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მოძიებული დოკუმენტების თანახმად აღმოჩნდა, რომ ზედდება ფიქსირდებოდა ს----- მიწის ნაკვეთთან, მესაკუთრე დ-----, რომლის სახელზედაც სადაო უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის #----- გადაწყვეტილების საფუძველზე.

4.1.3. დ-----ს მიერ განცხადებით მოთხოვნილია მემკვიდრეობის საფუძვლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. კერძოდ, დედის **მ-----ის** კუთვნილ საცხოვრებელ სახლზე 143,66 კვ.მ. რომელიც არის ორსართული მდებარე დ-----ს რაიონის სოფელი გ-----ი (1200) კვ.მ.

4.1.4. ე-----მა 2-----ს მიმართა საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს #----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

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

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღკვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

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

გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენს დადგინდეს დ-----ს სახელზე რეგისტრირებული უფლებით ხომ არ შეიღახა ე-----ის საკუთრების უფლება. მესამე პირმა რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციით მოიპოვა თუ არა საკუთრების უფლება მოსარჩელის საკუთრების ობიექტზე თუ განხორციელდა იმ იმ უფლების ასახვა მარეგისტრირებელ ორგანოში, რაც დ----- ც-----ს მოპოვებული ჰქონდა მემკვიდრეობის მეშვეობით.

დადგენილია, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ----- ც-----მა და მოითხოვა დ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. №----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო: მისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, დ-----ს მუნიციპალიტეტში მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადაწყვეტილება საქმე #----- (----- იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ, აგრეთვე დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა №----- და №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულ დოკუმენტებზე კერძოდ, №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულ სანოტარო წესით დამოწმებულ სამკვიდრო მოწმობაზე და №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე. №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, დადგენილია, რომ მამკვიდრებლის მ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო და მისი პირველი რიგის მემკვიდრემ შვილმა - დ----- ც-----მა სრულად მიიღო სამკვიდრო, მათ შორის 1200 (ათას ორასი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (საერთო ფართობით 143,66 კვ.მ.), რომელიც მდებარეობს დ-----ს რაიონში, სოფელ გ-----ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2-----ს გაცემული №----- წერილის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, დ-----ს რაიონში, სოფელ გ-----ში მ-----ც-----ის სახელზე აღრიცხულია 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 143,66 კვ.მ.

№----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართულია ჟ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო №----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართულია დ-----ს მუნიციპალიტეტში

მცხეთის რაიონული სასამართლოს მაგისტრატი მოსამართლის გადაწყვეტილება იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენის შესახებ, რომლის თანახმად, დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2-----ს გაცემული №----- წერილი ტექადრიცხვის ბიუროს ჩანაწერების მიხედვით, დ-----ს რაიონის სოფელ გ-----ში 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლი (საერთო ფართობი 143.66 კვ.მ.) მ-----ც-----ის სახელზე აღრიცხვის შესახებ, ეკუთვნის განმცხადებლის დედას 2-----ს გარდაცვლილ მ-----ს (გარდაცვალების რეგ. თარიღი - 0----- აქტის ჩანაწერის №-----).

2-----ს ე-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დ-----ს რაიონში, სოფელ გ-----ში მდებარე 1201 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული №----- გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ“ 2-----ს №----- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივიდან“, და დ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან მოქ. ე----- ლ-----ის ასულ ფ-----ის/გ-----ს და ფ-----ი მ----- ი-----ის ძის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2-----მდგომარეობით. დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ ზედდება ფიქსირდებოდა მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი:-----; მესაკუთრე დ-----: 3/ნ-----) ამდენად, 30 (ოცდაათ) დღეში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ან ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ, რათა დანიშნულიყო მედიაცია. 2-----ს დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მედიაცია შეწყდა წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომლის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია

რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, რომ ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ 2-----ის №----- გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ დ----- ც-----ის საკუთრების უფლება განხორციელდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, ამისათვის აუცილებელი უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე. საქმეში არ არსებობს რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც დაადასტურებს ფაქტს მასზედ, რომ დ-----ს სახელზე აღრიცხული საკუთრების ობიექტი არ წარმოადგენდა მის ქონებას ან/და მასზედ უფლება გააჩნდა ე-----ს. მოსარჩელე ვერ ადასტურებს რაიმე სახის მტკიცებულებით, რომ სწორედ მის საკუთრებაში არსებულ საკუთრების ობიექტის დარეგისტრირება განხორციელა მესამე პირმა სადავო რეგისტრაციით. მოსარჩელის მოთხოვნა ეფუძნება მხოლოდ მის განმარტებებს, რაც ვერ გახდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საკმარისი საფუძველი.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო აქტით მოსარჩელის კანონიერ ინტერესის არსებითი დარღვევა და რეალური ზიანი მიყენება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პალატა ეტანხმება მცხეთის რაიონული სასამართლოს დასკვნას, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის

მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

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

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით. განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ე-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 19

ივლისის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა