



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ 1.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი

2.თ-----ბი

მოწინააღმდეგე მხარე _ გ----- ჩ-----

მესამე პირები _ გ-----, ა-----ები

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და გ----- ჩ-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 04 დეკემბერს გ----- ჩ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017

წლის 06 დეკემბრის განჩინებით გ----- ჩ-----ს სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს.

07.12.2017წ გ----- ჩ-----ს წარმომადგენელმა ნ----- დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- N8----- - 03 გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2-----

----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება გამოსცეს გ----- ჩ-----ს უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება უძრავი ქონების (ს/კ 8-----) 1/2 ნაწილზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელის (გ----- ჩ-----ს) მამას ნ----- ჩ-----ს მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, სადაც იზოლირებულად ცხოვრობდა ძმასთან ე----- ჩ-----ს ოჯახთან ერთად. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება დაირეგისტრირა მხოლოდ ე----- ჩ-----ს მეუღლემ და შვილებმა, როგორც კომლის წევრებმა საარქივო ცნობის საფუძველზე საკადასტრო კოდით 8----- . ზემოაღნიშნული ქონება თანამესაკუთრეთა შორის გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე დაიყო 8----- და 8-----.0----- საკადასტრო კოდეზად. მოსარჩელის მამის ნ----- ჩ-----ს გარდაცვალების შემდეგ მან 2017 წლის 12 ივნისს N----- განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და ტექნიკური პასპორტის საფუძველზე მოითხოვა ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე უძრავი ქონების, რომლის საკადასტრო კოდია 8-----, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. N----- განცხადებას დაინტერესებულმა პი---- დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ასევე, მიუთითა N8----- განცხადებას თანდართულ სამკვიდრო მოწმობასა და 8----- განცხადებას თანდართულ დოკუმენტაციაზე, ესენია: ტექნიკური პასპორტის ასლი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. 2017 წლის 24 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N-----05 (----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ საკადასტრო კოდზე 8----- არ ფიქსირდებოდა მესაკუთრედ ჩ----- ნ-----ი ს-----ის ძე, ამავე დროს საკადასტრო კოდი 8----- არის დაყოფილი 8----- და 8-----.0-----

საკადასტრო კოდეზად. შესაბამისად, დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა.

2017 წლის 02 აგვისტოს, გ----- ჩ-----ს წარმომადგენელმა ნ----- N----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, დააზუსტა მოთხოვნა და განმარტა, რომ რეგისტრაცია მოთხოვნილი იყო 8-----.0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე.

გ----- ჩ----- წარმომადგენს მამის – ნ----- ჩ-----ს მემკვიდრეს. მან წარადგინა მამის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ტექნიკური პასპორტის ასლი, რომლის საფუძველზეც, უძრავი ქონების რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო.

2----- აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N-----07 (----- გადაწყვეტილება, ვინაიდან უკვე რეგისტრირებული იყო უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, შესაბამისად, აღნიშნული უფლება არ ექვემდებარებოდა ხელმოწერა რეგისტრაციას. რეგისტრაციაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რომლის მოთხოვნა იყო 8-----, 8-----.----- და 8-----.0----- საკადასტრო კოდეზზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების გაუქმება, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N-----07 (----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და N----- განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. 2017 წლის 17 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, რაც გახდა წინამდებარე სარჩელით სასამართლოსათვის მომართვის საფუძველი, რადგან გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს მათ ბათილად ცნობას და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის გამოცემას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 დეკემბრის განჩინებით, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ რ-----, ს-----, გ-----, გ-----, გ-----, ანა, მ-----, ი----- ჩ-----ები და თ----- წ-----.

ამავე სასამართლოს 01.02.2018 წლის საოქმო განჩინებით მოპასუხედ ჩაბმულ იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის რეგიონული ოფისი.

მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის და მესამე პირების - რ-----, ს-----, გ-----, გ-----, გ-----, ა-----ების და თ----- წ-----ს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და

განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით გ----- ჩ-----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ონის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- N8----- —03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2-----

----- რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 20----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი აქტი;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ გ----- ჩ-----ს მამას ნ----- ჩ-----ს მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი ონის რაიონის, სოფელ ლ-----ში, სადაც იზოლირებულად ცხოვრობდა ძმასთან ე----- ჩ-----ს ოჯახთან ერთად. აღნიშნული უძრავი ქონება დაირეგისტრირა მხოლოდ ე----- ჩ-----ს მეუღლემ და შვილებმა, როგორც კომლის წევრებმა საარქივო ცნობის საფუძველზე, საკადასტრო კოდით N8-----. აღნიშნული უძრავი ქონება რეგისტრირებულ თანამესაკუთრეთა შორის, გამიჯვნის ხელშეკრულების საფუძველზე, დაიყო N8----- და N8-----.0----- საკადასტრო კოდეზად. დასახელებულ ქონებაზე გ----- ჩ-----ს მამის – ნ----- ჩ-----ს უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ტექნიკური პასპორტი დაცულია საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში.

2017 წლის 11 მაისის გამიჯვნის ხელშეკრულებით, გ----- ჩ-----, რ----- ჩ-----, ს----- ჩ-----, თ----- წ-----, ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----ს წარმომადგენელი თ----- წ----- (დედა) და ს----- ჩ----- (მამა) შეთანხმდნენ, რომ ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კ 8----- გამიჯნონ წარმომადგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, კერძოდ: გ----- ჩ-----ს და რ----- ჩ-----ს საკუთრებაში დარჩეს ნახაზზე ლურჯად შეფერილი ფართი – 2--- კვ.მ, ხოლო ს----- ჩ-----ს, თ----- წ-----ს, ანა ჩ-----ს და გ----- ჩ-----ს საკუთრებაში დარჩეს ნახაზზე ყვითლად შეფერილი ფართი 134.1 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი კი დარჩეს თანასაკუთრებაში, ფართით – 1500 კვ.მ, რასაც ადასტურებენ ხელისმოწერით გ----- ჩ-----, ს----- ჩ-----, თ----- წ-----, ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----ს წარმომადგენელი თ----- წ----- და ს----- ჩ-----.

2017 წლის 18 მაისის გამიჯვნის ხელშეკრულებით, გ----- ჩ-----, რ---- ჩ-----, ს----- ჩ-----, თ---- წ-----, ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----ს წარმომადგენელი თ---- წ----- (დედა) და ს----- ჩ----- (მამა) შეთანხმდნენ, რომ ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კ 8----- გამიჯნონ წარმოდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, კერძოდ: გ----- ჩ-----ს და რ---- ჩ-----ს საკუთრებაში დარჩეს ნახაზზე ლურჯად შეფერილი ფართი – 2---- კვ.მ, ხოლო ს----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს და გ----- ჩ-----ს საკუთრებაში დარჩეს ნახაზზე ყვითლად შეფერილი ფართი 134.1 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი კი დარჩეს თანასაკუთრებაში, ფართით – 1500 კვ.მ, რასაც ადასტურებს ხელისმოწერით რ---- ჩ-----.

2017 წლის 14 აგვისტოს გ----- ჩ-----ს (გამყიდველი) წარმომადგენელს თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს, გ----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, რ---- ჩ-----ს, ს----- ჩ-----სა და მ----- ჩ-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის საფუძველზე, მ----- ჩ-----მა 2000 ლარად შეიძინა გ----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს, გ----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, რ---- ჩ-----ს და ს----- ჩ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში (სასოფლო – სამეურნეო, ფართობი 444 კვ.მ. ს/კ 8-----), ასევე, 2017 წლის 15 აგვისტოს გ----- ჩ-----ს (გამყიდველი) წარმომადგენელს თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს, გ----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, რ---- ჩ-----ს, ს----- ჩ-----სა და მ----- ჩ-----ს, ი---- ჩ-----სა და გ----- ჩ-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის საფუძველზე, მ----- ჩ-----მა, ი---- ჩ-----მა და გ----- ჩ-----მა 2000 ლარად შეიძინეს გ----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს, გ----- ჩ-----ს, რ---- ჩ-----ს და ს----- ჩ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში (სასოფლო – სამეურნეო, ფართობი 444 კვ.მ. ს/კ 8-----), ასევე 2017 წლის 07 სექტემბერს გ----- ჩ-----ს (გამყიდველი) წარმომადგენელს თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს, გ----- ჩ-----ს, რ---- ჩ-----ს ს----- ჩ-----სა (გამყიდველი) და მ----- ჩ-----ს, ი---- ჩ-----სა და გ----- ჩ-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის საფუძველზე, მ----- ჩ-----მა, ი---- ჩ-----მა და გ----- ჩ-----მა 2000 ლარად შეიძინეს გ----- ჩ-----ს, თ---- წ-----ს, ანა ჩ-----ს, გ----- ჩ-----ს, რ---- ჩ-----ს და ს----- ჩ-----ს თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში (სასოფლო – სამეურნეო, ფართობი 444 კვ.მ. ს/კ 8-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ონის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2012 წლის 03 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----03 საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე – მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, გ----- ჩ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის რეგიონული

რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 2-----
----- მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №8----- უძრავი ნივთის
დაყოფის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ
ნივთზე – მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, ს----- ჩ-----ს
მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 20-----
----- უძრავი ნივთის დაყოფის
საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე –
მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, გ----- ჩ-----ს მოთხოვნის
დაკმაყოფილების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2-----
----- გადაწყვეტილება გარიგების საფუძველზე,
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე – მდებარე ონის
რაიონის სოფელ ლ-----ში, მ----- ჩ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილების
თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 20-----
----- გადაწყვეტილება გარიგების საფუძველზე,
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე – მდებარე ონის
რაიონის სოფელ ლ-----ში, მ----- ჩ-----ს მოთხოვნის დაკმაყოფილების
თაობაზე.

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 8-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული – 1500 კვ.მ უძრავი ნივთის (სასოფლო –
სამეურნეო, საკარმიდამო, 01/2 საცხოვრებელი საერთო ფართი 488 კვ.მ)
მესაკუთრეები არიან: გ----- ჩ-----, ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----, თ----- წ-----, რ-----
ჩ----- და ს----- ჩ-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს
წარმოადგენს – 2011 წლის N----- საარქივო ცნობა .

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 8-----
--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული – 1500 კვ.მ უძრავი ნივთის (სასოფლო
–სამეურნეო, საკარმიდამო, შენობა –ნაგებობის საერთო ფართი 488.0)
მესაკუთრეები არიან: ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----, თ----- წ----- და ს----- ჩ-----
-- . უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს –საარქივო ცნობა N--
-----, გამიჯვნის ხელშეკრულებები.

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 8-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული – 444 კვ.მ უძრავი ნივთის (სასოფლო –
სამეურნეო, საკარმიდამო) მესაკუთრეები არიან: ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----, გ-----

— ჩ-----, თ---- წ-----, რ---- ჩ-----, ს----- ჩ-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს – საარქივო ცნობა N-----, და გამიჯვნის ხელშეკრულებები

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული – 812 კვ.მ უძრავი ნივთის (სასოფლო – სამეურნეო, საკარმიდამო) მესაკუთრეები არიან: ანა ჩ-----, გ----- ჩ-----, გ-----
— ჩ-----, თ---- წ-----, რ---- ჩ-----, ს----- ჩ-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს – საარქივო ცნობა N----- და გამიჯვნის ხელშეკრულებები

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული – 444 კვ.მ უძრავი ნივთის (სასოფლო – სამეურნეო, საკარმიდამო) მესაკუთრეები არიან: გ----- ჩ-----, ი---- ჩ-----, მ----- ჩ-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს – ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით 8----- --- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 244 კვ.მ უძრავი ნივთის (შენობა ნაგებობის საერთო ფართი – 488კვ.მ) მესაკუთრეები არიან: გ----- ჩ-----, გ----- ჩ-----, ი---- ჩ-----, მ----- ჩ----- და რ---- ჩ-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს – საარქივო ცნობა N-----, გამიჯვნის ხელშეკრულებები და ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების

წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ, მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური, ასევე, განცხადება, ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის, ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. ამასთან, ამ 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;

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი ადგენს თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად, მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას, არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას, გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ან/და კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. გასაჩივრებული აქტი არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, სადავო აქტის გამოცემამდე.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია (მათ შორის, ტექნიკური პასპორტი) შეიცავდა ინფორმაციას ნ-----ი ჩ-----ს მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში

არსებული სადავო უძრავი ქონების შესახებ. ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე, უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში (მათ შორის, ტექაღრიცხვის არქივში) დაცულ დოკუმენტებთან, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტები, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას, ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული

გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით, სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის, ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად, გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ _ სამართლებრივ აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძვნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი, ხოლო საქართველოს ასკ-ის

მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ, სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს უტოვებს საბოლოო გადაწყვეტილების ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის პრეროგატივას. სასამართლო, ასევე, იმ შემთხვევაში, როდესაც დაადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის უკანონობასა და მოსარჩელის სუბიექტური უფლების ხელყოფას, ავალებს ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამდენადაც სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თვითონ განახორციელოს ადმინისტრაციული ორგანოსადმი კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო აქტების გამოცემისას, მოპასუხე მხარის მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლი, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ადმინისტრაციული წარმოებისას, არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება არ არის მიღებული ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამიტომ, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს, რომელმაც უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად, მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა, ისე რ-----, ს-----, გ-----, გ----- ჩ-----ებმა და თ----- წ-----მა, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და გ----- ჩ-----ს სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისის განმარტებით, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია (ტექნიკური პასპორტი) შეიცავდა ინფორმაციას ნ----- ჩ-----ს მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების შესახებ. ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე, უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში (მათ შორის ტექალრიცხვის ბიუროს არქივში) დაცულ დოკუმენტებთან, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები.

ზემოაღნიშნულს აპელანტი მხარე არ ეთანხმება და აღნიშნავს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული 2----- გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ მოქალაქე ნ----- ჩ-----ს მიწისძვრის შედეგად დაენგრა საცხოვრებელი სახლი ონის რაიონში, სოფელ ლ-----ში, ხოლო მას შემდეგ რაც მან აწარმოა მშენებლობა, ს-----ს საკრებულოს სამდივნოს დაევალა ონის რაიონში, სოფელ ლ-----ში 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე სახლის (საცხოვრებელი ფართით 40 კვ.მ, დამხმარე ფართი 38 კვ.მ. აივანი 26.4 კვ.მ.) უფლებრივ რეგისტრაციაში გატარება მოქალაქე ნ----- ს-----ის ძე ჩ-----ს სახელზე.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მოსარჩელის მამკვიდრებლის ნ----- ჩ-----ს სახელზე ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული №--- საკუთრების მოწმობის (გაფორმების თარიღი: 2-----) საფუძველზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულია 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა (ს/კ 8-----).

ამასთან, არ დგინდება 8----- საკადასტრო კოდით, გ----- ჩ-----ს კომლის წევრებზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ე----- ს-----ის ძე ჩ-----ს და ნ-----ი ს-----ის ძე ჩ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთების იდენტურობა. ე----- ს-----ის ძე ჩ----- 1981 წლიდან გადახაზულია საკომლო წიგნებში და გ----- ჩ-----ს კომლის წევრად აღარ ფიქსირდება. რაც შეეხება ნ----- ჩ-----ს იგი აღნიშნული კომლის წევრი არც ყოფილა, ხოლო უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----) რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს ამავე უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე გ----- ჩ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ვინაიდან მამკვიდრებელი - ნ----- ჩ----- აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ არის.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს

იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

მხოლოდ იმ გარემოებაზე დაყრდნობა, რომ არსებობს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ჩანაწერები, სადაც მითითებულია ნ----- და ე----- ჩ-----ები, არ ნიშნავს იმას, რომ სადავო უძრავი ნივთი და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაცია იდენტურია. აღნიშნული დაუსაბუთებელი ვარაუდი არ უნდა გახდეს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძველი. ვინაიდან, სასამართლოსთვის ცნობილი იყო ის ფაქტი, რომ თავდაპირველად უძრავი ქონება კომლის წევრების საკუთრებად დარეგისტრირდა და აღნიშნული რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება არ არსებობდა. ასეთ დამაბრკოლებელ გარემოებას არც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაცია ქმნიდა იმდენად, რამდენადაც არ დგინდებოდა სადავო უძრავი ქონებისა და არქივში დაცული უძრავი ნივთის იდენტურობა.

აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ასევე ბათილად ცნო რეგისტრაციის შესახებ ის გადაწყვეტილებები, რომლითაც დარეგისტრირდა გ-----, ი----- და მ----- ჩ-----ების საკუთრების უფლება. აღნიშნულ რეგისტრაციებს საფუძველად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულებები, რაც ძალაშია, არ ყოფილა სადავო და არ გაუქმებულა. ამდენად, გაურკვეველია თუ რა გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნულ სადავო რეგისტრაციებთან დაკავშირებით, მაშინ, როცა ძალაშია ის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რაც საფუძველად დაედო აღნიშნულ რეგისტრაციებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხოლო 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. 60¹ მუხლის თანახმად, 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. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ამასთან, აპელანტი აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამავსე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

გ----- ჩ-----ს წარმომადგენელ ნათია ქაჯაიას უარი ეთქვა №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, 8-----, 8----- და 8-----.0--- -- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

მართალია, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. Nბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება“ (სუსგ 02.11.2017, Nბს-231-227(კ-15)).

აპელანტის განმარტებით საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს შემდეგს: „სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს სზაკ-ით განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება, სააგენტო განიხილავს რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებებზე ადმინისტრაციულ საჩივრებს. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული

ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში”.

ამრიგად, პირველ რიგში ყურადღებას ვამახვილებთ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელშიც ცალსახადაა მითითებული, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარეც კი სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით.

აპელანტის განმარტებით სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება. უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, თავად უზენაესმა სასამართლომაც მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹ მუხლი თავისი არსით დისკრეციული ხასიათისაა, ის სააგენტოს ანიჭებს არა ვალდებულებას, არამედ დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს უფლებამოსილებას, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება – კანონით დადგენილ ფარგლებში და მხოლოდ იმ მიზნისთვის, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. შესაბამისად, სააგენტოს გააჩნია დისკრეციული უფლებამოსილება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ის უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს.

შესაბამისად, ცალსახაა, რომ ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას.

ამდენად აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად გამოიყენა და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად. შესაბამისად სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები და ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

აპელანტების, რ-----, ს-----, გ-----, გ----- ჩ-----ების და თ----- წ-----ს განმარტებით, ისინი წლების მანძილზე კანონიერად ფლობენ მათ უძრავ ქონებას, ამდენად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ონის

სარეგისტრაციო სამსახურის 3----- წლის, ქონების დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 5-----
----- წლის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1---
---- გადაწყვეტილებები კანონიერია და არ არსებობდა მათი გაუქმების საფუძვლები.
ითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და გ----- ჩ-----ს სარჩელის უარყოფას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, თ-----ბის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივი დასაბუთება

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა, რომ 2017 წლის 12 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №----- განცხადებით მიმართა გ----- ჩ-----მა (პ/ნ. 0-----) და მოითხოვა ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში მდებარე 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2017 წლის 02 აგვისტოს გ----- ჩ-----მა დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა 8-----
---.0---- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების
რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ირკვევა, რომ 8-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის პირველადი
რეგისტრაცია განხორციელდა რეგისტრაციის შესახებ ონის სარეგისტრაციო
სამსახურის №8-----0-----) გადაწყვეტილებით. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2-----
საარქივო ცნობა.

2----- საარქივო ცნობით ქუთაისის ცენტრალურ არქივში
დაცული ონის რაიონის საარქივო მასალებით კერძოდ ს-----ს საკრებულოს სოფელ
ლ-----ს **1973-1978 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით** დასტურდება, რომ
კომლის უფროსია ჩ----- ე----- ს-----ის ძე. კომლის წევრებია:

ჩ----- გ----- გ-----ს ასული - ცოლი;

ჩ----- რ-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- თ----- ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- ს----- ე-----ს ძე - შვილი;

საცხოვებელი სახლის აგების თარიღია 1960 წელი, მიწის ნაკვეთის ფართი 1973
წლის ჩანაწერით არის 0.25 ჰა, ხოლო 1974-1978 წლების ჩანაწერით 0.15 ჰა.

**1980-1982 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, კომლის უფროსია ჩ-----
--- ე----- ს-----ის ძე (გადანახულია - ამოეწერა 1981 წელს).**

კომლის წევრებია:

ჩ----- გ----- გ-----ს ასული - ცოლი;

ჩ----- რ-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- თ----- ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- ს-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- ს-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

საცხოვრებელი სახლის აგების თარიღია 1960 წელი და მიწის ნაკვეთის ფართია
0.15 ჰა.

**1983-1993 წლების საკომლო წიგნებით დასტურდება, რომ კომლის
უფროსია ჩ----- გ----- გ-----ს ასული.** კომლის წევრებია:

ჩ----- რ-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- თ----- ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- ს-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

საცხოვრებელი სახლის აგების თარიღია 1964 წელი, მიწის ნაკვეთის ფართი
შეადგენს 0.15 ჰა-ს.

**ამავე საკრებულოს სოფელ ლ-----ს 1996-1999 წლების საკომლო წიგნების
ჩანაწერებით კომლის უფროსია ჩ----- გ----- გ-----ს ასული.** კომლის
წევრებია:

ჩ----- რ-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- თ----- ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- ს-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

წ----- თ-----ი ვ-----ს ასული - რძალი;

ჩ----- ანა ს-----ის ასული - შვილიშვილი;

საცხოვრებელი სახლის აგების წელი და კომლზე რიცხული ქონება არ არის ფიქსირებული.

2001-2005 წლების საკომლო წიგნებით კომლის უფროსია ჩ----- გ----- გ-----ს ასული. კომლის წევრებია:

ჩ----- რ-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

ჩ----- ს-----ი ე-----ს ძე - შვილი;

წ-----ჩ----- თ----- ვ-----ს ასული - რძალი;

ჩ----- ანა - შვილიშვილი;

ჩ----- გ----- - შვილიშვილი;

საცხოვრებელი სახლის აგების წელი და კომლზე რიცხული ქონება არ არის ფიქსირებული (აქვეა ჩანაწერი - ჩ----- ე----- არ არის ჩაწერილი) (ს.ფ. 48-49, ტ.1).

ანუ აღნიშნული საარქივო ცნობის თანახმად იმ კომლის წევრად, რომლის ქონებაზეც პრეტენზიას აცხადებს მოსარჩელე - გ----- ჩ-----, მამამისი - ნ----- ჩ----- არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული.

03.05.2012 წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა - ონი, 88 (კოდი), სექტორი - ს----- - 07 (კოდი), კვარტალი - 21, ნაკვეთის N005, დაზუსტებული ფართით 1500 კვ.მ., 01/2 საცხოვრებელი საერთო ფართი 488 კვ.მ, მესაკუთრეები არიან - გ----- ჩ----- (ონის რაიონი, სოფელი ლ-----, პ/ნ. 3-----), რ----- ჩ----- (პ/ნ.0-----), ს----- ჩ----- (პ/ნ. 3-----), თ----- წ----- (პ/ნ. 3-----), ანა ჩ----- (პ/ნ. 3-----) და გ----- ჩ----- (პ/ნ. 3-----). უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია საარქივო ცნობა აა 2-----, გაცემის თარიღი 30.08.11წ (ს.ფ. 61-62, ტ.1).

2017 წლის 11 მაისს და 18 მაისს გ-----, რ-----, ს-----, ანა, გ----- ჩ-----ებმა და თ----- წ-----მა გამიჯვნის ხელშეკრულებებით მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ს.ფ. 63, 64, ტ.1).

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა გ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის გამიჯვნა წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და ჩამოყალიბდა გ----- და გ-----.0----- საკადასტრო კოდებად.

0----- დათარიღებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ გ----- .01/001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ თანასაკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე

ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, დაზუსტებული ფართით 1500 კვ.მ შენობა-ნაგებობები: N1, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 488 კვ.მ., მესაკუთრეები არიან - ანა ჩ----- (პ/ნ. 3-----), გ----- ჩ----- (პ/ნ. 3-----), თ----- წ----- (პ/ნ. 3-----) და ს----- ჩ----- (პ/ნ. 3-----). უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია საარქივო ცნობა N-----, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს ეროვნული არქივის ონის არქივის მიერ 30.08.2011წ; გამიჯვნის ხელშეკრულება, დამოწმებული 1----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ; გამიჯვნის ხელშეკრულება დამოწმებული 1----- წელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (ს.ფ. 66, ტ.1).

2017 წლის 30 ივნისს 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი დაიყო სამ უძრავ ნივთად, საკადასტრო კოდები: 8-----, 8----- და 8-----. ამასთან, 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა მდებარეობს ახალ - 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე. შესაბამისად, 8-----.0----- საკადასტრო კოდი ჩამოყალიბდა ახალი კოდით - 8-----.

14----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებებით ირკვევა, რომ მ-----, ი----- და გ----- ჩ-----ებმა გ-----, ანა, გ-----, რ----- და სალომე ჩ-----ებისგან და თ----- წ-----სგან, 2000 ლარად შეიძინეს ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე 444 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია 8----- (ს.ფ. 90-92; 93-95; 96-98, ტ.1).

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც მომზადებულია 1----- წელს, ირკვევა, რომ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 244 კვ.მ უძრავი ნივთის (შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 488 კვ.მ. წინა N8-----) მესაკუთრეები არიან: გ----- ჩ-----, გ----- ჩ-----, ი----- ჩ-----, მ----- ჩ----- და რ----- ჩ-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: საარქივო ცნობა №----- გამიჯვნის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 1-----წ., საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო), ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 0----- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო), ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 1-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო), ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 1-----, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო), გამიჯვნის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 1----- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) (ს.ფ. 75-76, ტ.1) .

20----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ გ----- ჩ-----მა (პ/ნ. 0-----), როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ, შვილმა სრულად მიიღო მამკვიდრებლის, 15.12.2016 წელს გარდაცვლილი ნ----- ჩ-----ს (პ/ნ. 0-----) სამკვიდრო ქონება, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებით და პასივებით...

ამავე მომენტით ირკვევა, რომ 2017 წლის 18 მაისს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით განცხადებაში მითითებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე რაიონი ონი, სოფელი ლ-----, ს/კ. 8----- ნ----- ს-----ის ძე ჩ-----ს (პ/ნ. 0-----) საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ანა ჩ-----ს (პ/ნ. 3-----), გ----- ჩ-----ს (პ/ნ. 3-----), გ----- ჩ-----ს (პ/ნ. 3-----), თ----- წ----- (პ/ნ. 3-----), რ----- ჩ-----ს (პ/ნ. 0-----) და ს----- ჩ-----ს (პ/ნ. 3-----) თანასაკუთრების უფლება.

ამავე მომენტით დამატებით ეცნობათ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით ნ----- ჩ-----ს (პ/ნ. 0-----) საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთზე მდებარე: რაიონი ონი, სოფელი ლ-----; საკადასტრო კოდი: 8-----; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; დაუზუსტებელი ფართობი: 800.00 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 82.60 კვ.მ.; სხვა ფართი: საზაფხულო ფართი - 48.2 კვ.მ.; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საკუთრების უფლების მოწმობა N---, დამოწმების თარიღი: 20/06/2008, ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულო... (ს.ფ. 3-7, ტ.2).

21.06.2017 წელს გ----- ჩ-----მა N----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე ს/კ. 8----- მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 10, ტ.2).

გ----- ჩ-----მა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მიუთითა მისი (გ----- ჩ-----ს) მამკვიდრებლის - ნ----- ჩ-----ს და ე----- ჩ-----ს სახელზე გაცემული ტექნიკური აღრიცხვის პასპორტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში წარმოდგენილი უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში კონკრეტული მისამართი მითითებულია: "ონი, სოფ. ლ-----". სააღრიცხვო მასალის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/ მესაკუთრეთა სია) მითითებულია: ე----- ს-----ის ძე ჩ----- და ნ-----ი ს-----ის ძე ჩ-----ს. საფუძველი: სააღრიცხვო მასალა, თარიღი 2----- წელი. მთლიანი სახლთმფლობელობის საერთო მახასიათებელია: უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი) ფართით 244.80 კვ.მ. ლიტერი "ბ" ფართით 96.50 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი შესაბამის გრაფაში მითითებულია 1261.00 კვ.მ. მასალებში წამოდგენილია 2002 წლის 10 აგვისტოს საკრებულოს სხდომის გადაწყვეტილება №3 (ასლი) 800 კვ.მ მიწის ფართზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ მიუთითა, რომ არ დგინდებოდა 8----- - საკადასტრო კოდით, გ----- ჩ-----ს კომლის წევრებზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ე----- ს-----ის ძე ჩ-----ს

და ნ-----ი ს-----ის ძე ჩ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთების იდენტიფიკაცია, რომ ე----- ს-----ის ძე ჩ----- 1981 წლიდან გადახაზულია საკომლო წიგნებში და გ----- ჩ-----ს კომლის წევრად აღარ ფიქსირდება.

საქმეში დაცული სოფელ ს-----ს 1----- გადაწყვეტილებით, დადგენილია, რომ ნ----- ს-----ის ძე ჩ-----ს მიწისძვრის შედეგად დაენგრა საცხოვრებელი სახლი, ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში. ნ----- ჩ-----მა აწარმოა მშენებლობა ძველ ბალაქერზე და ნაწილობრივ გამოაშენა და შეაკეთა ძველი კედლები, საცხოვრებელი სახლი ამჟამად მომთავრებულია და ნ----- ჩ-----მა ითხოვა საცხოვრებელი სახლის უფლებრივ რეგისტრაციაში გატარება.

სოფელ ს-----ს საკრებულომ მიიღო გადაწყვეტილება - გატარდეს უფლებრივ რეგისტრაციაში საცხოვრებელი სახლი მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, შემდეგი ტექ.მაჩვენებლებით - საცხოვრებელი ფართი - 40 კვ.მ., დამხმარე ფართი - 38 კვ.მ, აივანი - 26.4 კვ.მ., საცხოვრებელი სახლი განთავსებულია 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა ს-----ს საკრებულოს გაატაროს უფლებრივ რეგისტრაციაში ნ----- ს-----ის ძე ჩ-----ს სახელზე საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში... (ს.ფ. 168-169, ტ.2).

2----- წლის N--- საკუთრების უფლების მოწმობითა და საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტით ირკვევა, რომ ნ----- ჩ-----ს (პ/ნ. 0-----) საკუთრების უფლებით ეკუთვნის ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი 800 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა ფართობით: საცხოვრებელი სახლი ორსართულიანი, განაშენიანების ფართობი - 64.0 კვ.მ, საერთო სასარგებლო ფართობი - 82.6 კვ.მ., აივანი 48.2 კვ.მ. (ს.ფ. 298, 299-301, ტ.2).

საქმეში წარმოდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად (რომელიც დათარიღებულია 23----- წლით) 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ონის რაიონის, ს-----ს საკრებულოში ს/კ. 8-----, რეგისტრირებულია ნ----- ჩ-----ს საკუთრებად, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია N--- საკუთრების უფლების მოწმობა გაცემული ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2-----წ. (ს.ფ. 292-294, ტ.2).

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე წარმოდგენილი 09----- საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ონის რაიონის ს-----ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ლ-----ს 1973-1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ს----- ს-----ს ძე ჩ----- (ნადარ ჩ-----ს მამა).

კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ს----- ს-----ს ძე ჩ----- უფროსი;

ქ----- ხ----- ასული ჩ----- ცოლი;

ზ----- სომონის ძე ჩ----- -შვილი;

ს-----ს სასოფლო საბჭოს, სოფელ ლ-----ს **1976-1978 წლების საკომლო წიგნში** კომლის უფროსად ჩაწერილია **ს-----ა ს-----ს ძე ჩ----- გადახაზულია და რეგისტრირებულია ზურაბ ს-----ის ძე ჩ-----.**

კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

ს----- ს-----ს ძე ჩ----- უფროსი, გადახაზულია, ამოწერილია ქ.თბილისში წასვლის გამო 1979 წელს;

ქ----- ხ----- ასული ჩ----- ცოლი, გადახაზულია, ამოწერილია ქ.თბილისში წასვლის გამო 1979 წელს;

მ---- რ-----ის ასული ჩ----- - ცოლი;

თ----- ზ-----ს ასული ჩ----- - შვილი;

ს-----ს სასოფლო საბჭოს, სოფელ ლ-----ს **1980-1982, 1983-1985 წლების საკომლო წიგნებში** კომლი, რომლის უფროსია **ს-----ი ს-----ს ძე ჩ----- და კომლის წევრი: მეუღლე კ---- (მ-----) ხარებას ასული ჯობაძე რეგისტრირებულნი არ არიან.**

ს-----ს სასოფლო საბჭოს, სოფელ ლ-----ს **1979 წლის საკომლო წიგნები** ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული არ არის.

ამ საარქივო ცნობის თანახმად ნ----- ჩ----- არც მშობლების საკომლო წიგნში არ არის რეგისტრირებული.

ასევე დამატებით წარმოდგენილი 0----- საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ონის რაიონის ს-----ს საკრებულოს სოფელ ლ-----ს **1996-2000 წლების კავშირგაწყვეტილ კომლთა საკომლო წიგნში** კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია **ნ-----ი ს-----ის ძე ჩ-----.** (ანუ ფიქსირდება როგორც ცალკე კომლი).

ს-----ს სასოფლო საბჭოს და საკრებულოს, სოფელ ლ-----ს **1976-1978, 1980-1982, 1986-1993, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში** კომლი, რომლის უფროსია **ნ-----ი ს-----ის ძე ჩ-----** (დაბ. 1930-1931 წელს) და კომლის წევრები: მეუღლე- **ნ-----**, შვილები - **გ----- ნ-----ის ძე ჩ-----** და მათა **ნ-----ის ასული ჩ-----** რეგისტრირებულნი არ არიან.

ს-----ს საკრებულოს, სოფელ ლ-----ს **1994-1995 წლების საკომლო წიგნები** ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული არ არის.

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ხოლო 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით

გათვალისწინებულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტები (2----- N8----- 03----- - 08 გადაწყვეტილებები) პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს გ----- ჩ-----ს კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, რის გამოც მისი მოთხოვნა აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ - უსაფუძვლოა.

დავის გადაწყვეტის მიზნით სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა გ----- ჩ-----ს კანონიერი ინტერესი იმ უძრავი ქონების მიმართ, რომლის მესაკუთრედაც სადავო აქტებით აღიარებულია გ-----, რ-----, ს-----, გ-----, ანა ჩ-----ები და თ----- წ-----. ასეთი ინტერესის არარსებობის პირობებში დაუშვებელია თუნდაც უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად გამოცხადება.

გ----- ჩ-----ს მტკიცებით, მისი კანონიერი ინტერესი დარღვეულია იმ თვალსაზრისით, რომ იგი წარმოადგენს ნ----- ჩ-----ს კანონისმიერ მემკვიდრეს, რომელსაც მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში, სადაც იზოლირებულად ცხოვრობდა ძმასთან ე----- ჩ-----ს ოჯახთან ერთად. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება დაირეგისტრირა მხოლოდ ე----- ჩ-----ს მეუღლემ და შვილებმა, როგორც კომლის წევრებმა საარქივო ცნობის საფუძველზე საკადასტრო კოდით 8-----, არადა საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული ტექნიკური პასპორტით ზემოაღნიშნულ ქონებაზე დადგენილია მამის - ნ----- ჩ-----ს უფლება.

საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1----- დადგენილების მე-5 პუნქტით, საქართველოს მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში. მინისტრთა კაბინეტის 1----- დადგენილების მიხედვით განისაზღვრა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხორციელდებოდა 1----- მდგომარეობით რიცხულ კომლებზე.

საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის დადგენილებით განისაზღვრა საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა, რომელთა არსებობასთან იყო დაკავშირებული საკოლმეურნეო კომლი, რეორგანიზაცია და მათი ახალი ორგანიზაციული ფორმით რეგისტრაციის ვალდებულება. საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტით განისაზღვრა

საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის განხორციელების, სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაცია, რაც უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 01 დეკემბრამდე. მითითებული ორი ნორმატიული აქტის საფუძველზე, 1993 წლიდან კომლმა დაკარგა ის სამართლებრივი სტატუსი, რაც მას ამ დრომდე გააჩნდა, შესაბამისად, კომლში 1993 წლის შემდეგ რეგისტრაცია - არ წარმოშობდა ქონებაზე თანასაკუთრების უფლებას.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ 1996 წლის 22 მარტის საქართველოს კანონმა შემოიღო ძველისაგან თავის სამართლებრივი ბუნებით განსხვავებული - საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობის ცნება, რომელიც ორგანიზაციულად შეიძლება არსებულიყო საკომლო (გლეხური, ფერმერული) მეურნეობის სახით. მითითებული კანონის მე-4 მუხლით, საადგილმამულო (ფერმერულ) მეურნეობად ითვლებოდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობათა ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. საადგილმამულო (ფერმერულ) მეურნეობად მიიჩნეოდა აგრეთვე მეზღვრობისა და მეზღვრობის ამხანაგობათა და სააგარაკო ნაკვეთი, თუ მისგან მიღებული შემოსავალი შეადგენდა ოჯახის შემოსავლის ნახევარზე მეტს. მითითებული ნორმის მიხედვით, საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობა შეიძლება არსებობდეს საკომლო (გლეხური, ფერმერული) მეურნეობის და სასოფლო-სამეურნეო იურიდიული პირის სახით. **საკომლო მეურნეობა არის ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობა, რომელიც ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას, აგრეთვე მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების თანასაკუთრებას წარმოადგენს. საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იყოს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა. საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული (1-ლი-მე-5 ნაწილები).**

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48, 1992 წლის 6 თებერვლის №128, 10 მარტის №290, 1992 წლის 22 სექტემბრის №949, 1993 წლის 16 იანვრის №39, 1993 წლის 24 თებერვლის №148, 1993 წლის 28 ივნისის №503, 1994 წლის 29 ნოემბრის №815, 1995 წლის 10 მარტის №129 დადგენილებების, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტის, საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 30 დეკემბრის №249 განკარგულების, 1995 წლის 22 თებერვლის №45 ბრძანებულების, საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 11 თებერვლის №166 ბრძანებულების მოთხოვნების შესაბამისად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლექსისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის

ნაკვეთები, აგრეთვე, 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები გამოცხადდა მათ კერძო საკუთრებად.

მითითებული ნორმების ერთობლივი შინაარსობრივი ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 1993 წლიდან კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლება კომლის ქონებაზე წარმოიშობოდა მხოლოდ საკომლო მეურნეობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით და კომლის თითოეული წევრის თანამესაკუთრედ რეგისტრაციით.

ამბროლაურის რაიონულმა სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია (ტექნიკური პასპორტი) შეიცავდა ინფორმაციას ნ----- ჩ-----ს მართლზომიერ მფლობელობასა და საკუთრებაში არსებული სადავო უძრავი ქონების შესახებ. ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე, უნდა შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში (მათ შორის ტექადრიცხვის ბიუროს არქივში) დაცულ დოკუმენტებთან, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული 2----- გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ მოქალაქე ნ----- ჩ-----ს მიწისძვრის შედეგად დაენგრა საცხოვრებელი სახლი ონის რაიონში, სოფელ ლ-----ში, ხოლო მას შემდეგ რაც მან აწარმოა მშენებლობა, ს-----ს საკრებულოს სამდივნოს დაევალა ონის რაიონში, სოფელ ლ-----ში 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე სახლის (საცხოვრებელი ფართით 40 კვ.მ, დამხმარე ფართი 38 კვ.მ. აივანი 26,4 კვ.მ.) უფლებრივ რეგისტრაციაში გატარება მოქალაქე ნ----- ს-----ის ძე ჩ-----ს სახელზე.

ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნ----- ჩ-----ს რაჭაში, 1991 წელს მომხდარი მიწისძვრის შედეგად დაენგრა საცხოვრებელი სახლი, ადასტურებს, რომ იგი უკვე იმ დროისთვის რეგისტრირებული იყო ცალკე კომლად, ერიცხებოდა მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, რაც დადგენილია მოსარჩელის მამკვიდრებლის ნ----- ჩ-----ს სახელზე ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული №--- საკუთრების მოწმობით (გაფორმების თარიღი: 2-----), რომლითაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულია 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა (ს/კ 8-----).

ამასთან, არ დგინდება 8----- საკადასტრო კოდით, გ----- ჩ-----ს კომლის წევრებზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ე----- ს-----ის ძე ჩ-----ს და ნ-----ი ს-----ის ძე ჩ-----ს სახელზე აღრიცხული უძრავი ნივთების იდენტიურობა.

ე----- ს-----ის ძე ჩ----- 1981 წლიდან გადახაზულია საკომლო წიგნებში და გ----- ჩ-----ს კომლის წევრად აღარ ფიქსირდება. რაც შეეხება ნ----- ჩ-----ს იგი აღნიშნული კომლის წევრი არც ყოფილა, ხოლო უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----) რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს ამავე უძრავ ნივთზე მემკვიდრეობის საფუძველზე გ----- ჩ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ვინაიდან მამკვიდრებელი - ნ----- ჩ----- აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ არის.

მხოლოდ იმ გარემოებაზე დაყრდნობა, რომ არსებობს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ჩანაწერები, სადაც მითითებულია ნ----- და ე----- ჩ-----ები, არ ნიშნავს იმას, რომ სადავო უძრავი ნივთი და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაცია იდენტურია. აღნიშნული დაუსაბუთებელი ვარაუდი არ უნდა გახდეს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

ამასთან, პალატა თვლის, რომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისთვის არასაკმარისია მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაცია შენობის შესახებ, მასთან ერთად რეგისტრაციისთვის წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი ორგანოს (აღმასკომის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის) გადაწყვეტილება, ან მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი ან სხვა დოკუმენტი, ასეთ მონაცემებს საქმეში არსებული ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტაცია არ შეიცავს. შესაბამისად უსაფუძვლოა გ----- ჩ-----ს მტკიცება, რომ მხოლოდ ე.წ. „ტექნიკური პასპორტი“ წარმოადგენს უფლებისდამდგენ დოკუმენტს, რომელშიც საერთოდ არ არის მითითებული მისი გაცემის საფუძველი.

რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ასევე ბათილად ცნო რეგისტრაციის შესახებ ის გადაწყვეტილებები, რომლითაც დარეგისტრირდა გ-----, ი----- და მ----- ჩ-----ების საკუთრების უფლება. აღნიშნულ რეგისტრაციებს საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ის ხელშეკრულებები, რაც ძალაშია, არ ყოფილა სადავო და არ გაუქმებულა. ამდენად, გაურკვეველია თუ რა გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნულ სადავო რეგისტრაციებთან დაკავშირებით, მაშინ, როცა ძალაშია ის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რაც საფუძვლად დაედო აღნიშნულ რეგისტრაციებს.

ზემოთ მოხსენიებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით გ----- ჩ-----ს კანონიერი უფლებისა და ინტერესის დარღვევის შესახებ და მიიჩნევს, რომ გ----- ჩ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილების შესახებ ამბროლაურის რაიონული სასამართლო 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა, თ----- წ-----მა, რ-----, ს-----, გ-----, გ----- ჩ-----ებმა შეძლეს წარმოედგინათ დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზიები, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილებით გ----- ჩ-----ს სარჩელის უარყოფის შესახებ.

6. საპროცესო ხარჯები

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და რ----- ჩ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150-150 ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს გ----- ჩ-----ს თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილისა

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, თ----- წ-----ს, რ-----, ს-----, გ-----, გ----- ჩ-----ების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გ----- ჩ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გ----- ჩ-----ს დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

5. გ----- ჩ-----ს დაეკისროს რ----- ჩ-----ს სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

6. გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 დეკემბრის განჩინებით (საქმე N3/36-17წ.) გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო ონის რაიონის სოფელ ლ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას (ს/კ: 8-----; 8-----; 8-----);

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი