



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 ივნისი, 2018 წელი

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი, ნათია მიქელაძე, ელენე თაგაური

მოსარჩელე: სა-----ი;

მოსარჩელის წარმომადგენელი: მიხ-----ლი; ჯე-----ვი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მოპასუხის წარმომადგენელი: კახ-----ძე; ირ-----ძე;

მესამე პირები: ვა-----ვი, ფაი-----ვი;

წარმომადგენელი: რუ-----ძე;

თარჯიმანი: ნა-----ვა;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მა-----ის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2010 წლის 8 აპრილის N882010535433-07 გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა;

1.2 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მა-----ის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2013 წლის 25 ივლისის N882013342268-03 გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობა;

1.3 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ნოემბრის
N892017094715-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის N892017094715-07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.5 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის N563411 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

მოსარჩელის განმარტებით, იგი არის გარ-----ს შვილი. გარ-----ს გარდაცვალების შემდეგ, მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა სამკვიდრო მოწმობა და მამკვიდრებლის - გარ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სა-----ის მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ გარა სა-----ს, თავის სიცოცხლეში, ჩუქების ხელშეკრულებით უძრავი ქონება გადაცემული ჰქონდა ვა-----ვზე, რომელმაც თავის მხრივ ეს ქონება მიყიდა შვილს - ფაი-----ვს, შესაბამისად, გარა სა-----ზე არ ირიცხებოდა უძრავი ქონება.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ვა-----ვი არის მისი ძმა, რომელსაც მამამ - გარა სა-----მა სიცოცხლეში აჩუქა სახლის მხოლოდ $\frac{1}{2}$ ნაწილი, დარჩენილი $\frac{1}{2}$ - კი დარჩა მამის საკუთრებაში. სწორედ აღნიშნული ნაწილი მან მიიღო მემკვიდრეობით, შესაბამისად მიიჩნევს, რომ მამის წილზე უნდა დარეგისტრირდეს მისი საკუთრება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2010 წლის 24 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ვა-----ვმა და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა ჩუქების ხელშეკრულება დადებული 1995 წლის 31 მაისს გარა სა-----სა და ვა-----ვს შორის და ასევე აზომვითი ნახაზი, სადაც იდენტიფიცირებული იყო სართულიანობა და შენობა-ნაგებობეს მინიჭებული ქონდა ნუმერაცია.

იმის გამო, რომ არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, საჯარო რეესტრის N882010535433-07 გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ვა-----ვის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი ასევე მიუთითებს, რომ ვა-----მა თავის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავ ნივთი შემდგომში გაასხვისა ფაი-----ვზე, რაც საფუძველად დაედო საჯარო რეესტრის 2013 წლის 25 ივლისის N882013342268-03 გადაწყვეტილებას და უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ფაი-----ვის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული რეგისტრაციები

შეესაბამება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები. იგი ასევე მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული ვა-----ვის და შემდეგ ფაი-----ვის საკუთრების რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რის გამო მას ეთქვა საკუთრების რეგისტრაციაზე უარი.

3. მესამე პირის პოზიცია

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

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 14 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სა-----მა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო: სამკვიდრო მოწმობა N171321485, ცნობა-დახასიათება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 20 ნოემბრის N892017094715-03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა, ხოლო 2017 წლის 21 დეკემბერს N892017094715-07 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება 14.11.2017;
- ცნობა-დახასიათება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 11.01.2017;
- სამკვიდრო მოწმობა;
- გადაწყვეტილება N892017094715-03;
- გადაწყვეტილება N892017094715-07;

4.1.2. დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე - სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე ს.კ 083-----1, 2013 წლის 25 ივლისის N882013342268-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებულია ფაი-----ვის საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულია ნასყიდობის ხელშეკრულება N130734760.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N882013342268-03 გადაწყვეტილება;

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 25.07.2013;

4.1.3. დადგენილია, რომ 2014 წლის 6 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ფაი-----ვმა და მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 83-----1 წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებისა და დამატების შეტანა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით N882014295295-03 დააკმაყოფილა ფაი-----ვის განცხადება და მის საკუთრებაში უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემში შეიტანა ცვლილება, კერძოდ, დამატებით აღირიცხა შენობა-ნაგებობა N3;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 6 ივნისის განცხადება;
- საკადასტრო აზომვითი ანხაზი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტიდან;
- გადაწყვეტილება N882014295295-03;

4.1.4. დადგენილია, რომ 2017 წლის 14 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სა-----მა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე გარა სა-----ზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 20 ნოემბერს N892017094715-03 და 2017 წლის 21 დეკემბრის N892017094715-07 გადაწყვეტილებით უარი უთხრა სა-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ფაი-----ვის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სა-----ის განცხადება 14.11.2017;
- N892017094715-03 გადაწყვეტილება;
- N892017094715-0 გადაწყვეტილება;

4.1.5. დადგენილია, რომ სა-----მა 2017 წლის 28 ნოემბერს საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და N892017094715-03 და N892017094715-07 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა, თუმცა მისი საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ადმინისტრაციული საჩივარი 28.11.2017;

- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N536411 გადაწყვეტილება;

4.1.6. დადგენილია, რომ გარ----- გარდაიცვალა 2017 წლის 9 ნოემბერს და მის კანონისმიერ მემკვიდრეს, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე წარმოადგენს სა-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გარდაცვალების მოწმობა;
- სამკვიდრო მოწმობა;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. დადგენილია, რომ გარა სა-----მა გაასხვისა მასზე რიცხული ქონებიდან მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი - მდებარე ქ.მა-----ი, ტა----ს ქ. I ჩიხი, სახლი N4, საერთო ფართი 141,07 კვ.მ; საცხოვრებელი ფართი 82.78კვ.მ, დამხმარე ფართი 58.28 კვ.მ; სამეურნეო ფართი 46.55 კვ.მ. მას სახლთან ერთად ტექ.ბიუროში მასზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი არ გაუსხვისებია;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ჩუქების ხელშეკრულება 31.05.1995 წ.

4.2.2. დადგენილია, რომ ქ.მა-----ი, ტა----ს ქ. I ჩიხი, სახლი **N4ა (4)** მდებარე უძრავი ნივთის 1/2 მესაკუთრედ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრირებულია გარ-----ს საკუთრების უფლება. გარა და ვა-----ვები რეგისტრირებულნი არიან აღნიშნული უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეებად 1/2 წილის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო მოწმობა 22.05.1995 წელი;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება;
-

4.2.3. დადგენილია, რომ ქ.მა-----ი ტა----ს (ცხაკაიას) I ჩიხი N4ა(6ა) 31.05.1995 წლის ჩუქების ხელშეკრულების N2კ-72 საფუძველზე 1/2 წილზე აღრიცხულია ვა-----ვის საკუთრება, ხოლო გარ-----ს უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი 27.01.1975 წელი.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო გაეცნო სასარჩელო განცხადებას, მოისმინა სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 8 აპრილის N882010535433-07, 2013 წლის 25 ივლისის N882013342268-03, 2014 წლის 11 ივნისის N882014295295-03, 2017 წლის 11 იანვრის N882017013611-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ნოემბრის N892017094715-05 და 2017 წლის 20 ნოემბრის N892017094715-03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის N892017094715-07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის N563411 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება; დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-5, მე-60¹, 96-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2, 22-ე, 17-ე, 32-ე მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, მე-11, 109-ე, 721-ე მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2 მუხლები.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წესს, კერძოდ, მითითებული 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. იმავე 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 წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იცნოს, იგი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს ან არსებითად უნდა იყოს

დარღვეული მისი გამოცემის წესი.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სასამართლოს მიერ დადგენილ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ ქ.მა-----ი ტა----ს (ცხაკაიას) I ჩიხი 4ა (6ა) მიწის ფაქტიური ფართობი 1759 კვ.მ (დოკუმენტით 1715 კვ.მ. უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე 44 კვ.მ) ასევე საცხოვრებელი სახლი ლიტერი ა წარმოადგენს 1 სართულიან შენობას საერთო ფართი 141,07 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 82,78კვ.მ, დამხმარე ფართი 58.28 კვ.მ. სამეურნეო ფართი 46.55; ლიტერი ბ დამხმარე ნაგებობა 29.0 კვ.მ $\frac{1}{2}$ წილის თანამესაკუთრედ ჩუქების ხელშეკრულებით N2კ-72 რეგისტრირებულია ვა-----ვი, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილის თანამესაკუთრედ, 1975 წლის 27 იანვრის ტექნიკური ბარათის საფუძველზე - გარ-----.

სარეგისტრაციო მოწმობით, ირკვევა, რომ გარ----- წარმოადგენს ტა----ს I ჩიხი ქუჩა N4ა-ში შემდგარი ლიტ. „ა“ ერთსართულიან შვიდ ოთხიან 141,07 კვ.მ სასარგებლო ფართით 82.79 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართობით, მიწის ნაკვეთი ზომით 1759 კვ.მ მესაკუთრეს.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2010 წლის 8 აპრილის N882010535433-07 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1759 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ს.კ N83-----1 შენობა-ნაგებობები N1 განაშენიანების ფართი 216 კვ.მ. N2 განაშენიანების ფართი 34.კვ.მ. ჩუქების ხელშეკრულების N2კ-72 საფუძველზე დაარეგისტრირა ვა-----ვის საკუთრების უფლება.

ჩუქების ხელშეკრულების N2კ-72 თანახმად, გარა სა-----მა თავის შვილს - ვა-----ვს აჩუქა საცხოვრებელი სახლი - მდებარე ქ.მა-----ი, ტა----ს ქ. I ჩიხი, სახლი 4. საერთო ფართი - 141,07 კვ.მ - საცხოვრებელი ფართი 82.78 კვ.მ, დამხმარე ფართი 58,28 კვ.მ; სამეურნეო ფართი 46,55 კვ.მ;

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები იძლევა იმ დასკვნის საფუძველს, რომ გარ-----ს მიერ ვა-----ვზე გასხვისებული ნივთი და შემდეგ ვა-----ვზე ჩუქების ხელშეკრულებით რეგისტრირებული ნივთი განსხვავებულია, კერძოდ, განსხვავებულია სახლის საერთო ფართი, შენობა-ნაგებობები და ასევე გაჩუქებული ნივთი არ მოიცავს 1759 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მთლიან ოდენობას.

ამასთან, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ვა-----ვი და გარ----- დარეგისტრირდნენ თანამესაკუთრეებად ქ.მა-----ი, ტა----ს ქ. I ჩიხი, **N4ა (4)** სახლებზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ გარ----- რეგისტრირებულია ტექ.ბიუროში როგორც აღნიშნული ნივთის თანამესაკუთრე, აღნიშნული რეგისტრაცია ძალაშია და არავის გაუუქმებია.

ამდენად, აღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრმა უძრავ ნივთზე N83-----1 ისე დაარეგისტრირა ჯერ ვა-----ვის, შემდეგ კი ფაი-----ვის საკუთრების უფლება, რომ არ გაუქმებულა და არ შეცვლილა მანამდე რეგისტრირებული მონაცემი 1/2 ნაწილზე გარ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. მითითებული მუხლი, ერთი მხრივ, წარმოადგენს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივ გარანტიას, ხოლო, მეორე მხრივ, განამტკიცებს ძირითად უფლებას, რომლის დაცვა წარმოადგენს პიროვნების თავისუფალი განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას.

„საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და რეგისტრირებული უფლების დაცვის ფუნქცია აკისრია საჯარო რეესტრს. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კანონის 311-ე მუხლის პირველი 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. ხოლო 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი

ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს, შესაბამისად მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის წარმოებისას მწარმოებელმა ორგანომ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე უფლებამოსილება განახორციელოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები დადგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით. მითითებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ტერმინი რეგისტრაცია განმარტებულია როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

დადგენილია, რომ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ვა-----ვი, შემდეგ კი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე - ფაი-----ვი საჯარო

რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციით წარმოადგენს უძრავი ნივთის - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს.კ N83-----1 მესაკუთრეს.

დადგენილია, ასევე, რომ ტექ.ბიუროში დაცული მონაცემებით გარ----- წარმოადგენს ქ.მა-----ი, ტა----ს ქ. I ჩიხი, **N4ა (4)** სახლის თანამესაკუთრეს და მასზე ასევე რეგისტრირებულია 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სამოქალაქო კოდექსის 1515 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები განხორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; იმავე კანონის 4¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება რომ გარ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 1759 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ.მა-----ი, ტა----ს ქ. I ჩიხი, **N4ა (4) და** შენობა ნაგებობები 1/2 წილის ოდენობით. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განმსაზღვრელი იურიდიული საფუძველი - ცნობა-დახასიათება, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული ჩანაწერი, სარეგისტრაციო მოწმობა, სადაც აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებულია გარ-----ს საკუთრების უფლება, არ შეცვლილა და არ გაუქმებულა. ასევე არ გამხარა სადაოდ ტექ.ბიუროში გარ-----ს სახელზე აღნიშნული ქონების რეგისტრაცია, იგი

ძალაშია და მოქმედებს.

სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებებმა, რომლითაც უძრავ ქონებაზე ს.კ N83-----1 დარეგისტრირდა ჯერ ვა-----ვის, შემდეგ კი ფაი-----ვის საკუთრების უფლება, შელახა იმავე ქონებაზე ტექნიკური ინვენტარიცაზიის ბიუროში რეგისტრირებული გარ-----ს საკუთრების უფლება. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა კი ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, ვინაიდან ამ ობიექტზე სხვა საკადასტრო კოდით, თუმცა იგივე საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა სხვისი უფლება, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს. სადავო გადაწყვეტილებით ვიღებთ მოცემულობას, რომლის მიხედვით გარა სა-----ზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება, რომელსაც არ გააჩნია ამ უფლების ობიექტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ასეთ შემთხვევაში ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემების და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ტექნიკური ინვენტარიცაზიის ბიუროში არსებული გარ-----ს რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ქმნიდა სადაო ქონებაზე გარ-----ს თანასაკუთრების უფლების აღრიცხვის საფუძველს. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ვა-----ვის და შემდგომ ფაი-----ვის საკუთრების რეგისტრაციის დროს სადაო ქონებაზე ტექ.ბიუროს ჩანაწერების მიხედვით გარ-----ს თნასაკუთრება იყო რეგისტრირებული, შესაბამისად სახეზეა ერთსა და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამდენად, კონკურენციის პირობებში უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ

წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. იმავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, 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;

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრმა არ გამოიკვლია და არ შეაფასა მათთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა წარმოდგენილ დოკუმენტებთან. ადმინისტრაციული ორგანო გარდა იმისა, რომ ვალდებული იყო დაეცვა მასთან რეგისტრირებული მონაცემების უსაფრთხოება, მას იმავდროულად საქმის გარემოებები სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლიდან, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. მითითებული კანონის 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. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა არსებითად ეწინააღმდეგება კანონს.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე- 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის

უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი საფუძვლები.

8. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. რადგან მოპასუხის მიერ სადავო გადაწყვეტილება გამოცემულია საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევის გარეშე, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროთ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები;

2018 წლის 23 იანვრის ბოლნისის რაიონული სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ განჩინება, რომლითაც მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. მარნეული, ტაბიძის I ჩიხი N4 ა, საკადასტრო კოდი 83-----1 სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება, მოცემულ ადმინისტრაციულ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, დარჩეს ძალაში;

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 10-ე, მე-12, 22-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

g a d a w y v i t a ;

1. მოსარჩელე სა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 8 აპრილის N882010535433-07, 2013 წლის 25 ივლისის N882013342268-03, 2014 წლის 11 ივნისის N882014295295-03, 2017 წლის 11 იანვრის N882017013611-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები.

– სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ნოემბრის N892017094715-05 და 2017 წლის 20 ნოემბრის N892017094715-03 სარეგისტრაციო წაროების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები.

– სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 დეკემბრის N892017094715-07 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 დეკემბრის N563411 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;

2. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. დაეკისროს მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე