



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

20 მაისი, 2019 წელი

ქალაქი ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გ-----

მოწინააღმდეგე – მ-----

წარმომადგენელი – კ-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის მოპასუხეზე დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2018 წლის 21 აგვისტოს კ-----მა სარჩელით მიმართა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციულ ორგანოსათვის N----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისა და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიურის

არქივში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით;

სარჩელის მიხედვით, მ-----მა 2002 წლის 20 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა შპს „----- ფილიალის „----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ შენობა-ნაგებობები: ლიტერი „ა“ - საძილე კორპუსი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ. (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 75); ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლუბი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 467 კვ.მ, სასარგებლო ფართი – 850 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 12; ლიტერი „ც“ - სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3 და 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა წყალსადენი ტერასით, ბასეინი და აუზი. დღეის მდგომარეობით, მის სახელზე ონის რაიონში, კურორტ შოვში რეგისტრირებულია უძრავი ქონება - 14854 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, რომელიც სრულად არ მოიცავს მის მიერ შეძენილ ნაგებობებს.

2016 წლის 16 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა 2002 წლის 20 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი ლიტერი „ც“-ს სამრეცხაოს შენობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა მისი მოთხოვნა, ასევე ადმინისტრაციული საჩივარი უკანონოდ არ დაკმაყოფილდა, რა გარემოებაც გახდა სასამართლოში სარჩელის შეტანის საფუძველი.

მოპასუხე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებლებს და განმარტა, რომ 2016 წლის 16 აგვისტოს, მ-----ს წარმომადგენელმა შ-----მა განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა უძრავ ნივთზე მ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ონის რაიონის კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით), ნოტარიუს ე-----ს მიერ 2002 წლის 20 დეკემბერს დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრი N-----, ასევე მიუთითა, რომ სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტი წარდგენილი იყო N----- განცხადებაზე.

სარეგისტრაციო წარმოებისას გაირკვა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2002 წლის 20 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ონის რაიონის კურორტ შოვში მდებარე 14854.00 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 8-----) მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების

მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მ-----.

აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „----- ფილიალმა „-----“, მ-----ს მიჰყიდა ონის რაიონში, კურორტ შოვში მდებარე 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები, კერძოდ: ლიტერი „ა“ – ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი (მიწის ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ.), სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ. (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 75), ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლუბი, სასარგებლო ფართი – 850 კვ.მ. (მიწის ფართი შენობის ქვეშ 467 კვ.მ.), ლიტერი „ც“ – სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. (მიწის ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ.).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული საარქივო დოკუმენტაცია, მისამართით „ონის რაიონი, კურორტი შოვი“. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) მითითებულია ცეკავშირის პანსიონატი. სააღრიცხვო ბარათში დაცულია ცალკეული ტექნიკური პასპორტები ცეკავშირის შპს „----- ფილიალის „----- სახელზე. სხვა მფლობელებთან ერთად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში, სააღრიცხვო მასალაში ასევე დაცულია შენობა-ნაგებობის სართულებრივი გეგმა, გენერალური გეგმა, შენობა-ნაგებობების ფართობებისა და დანიშნულების განმსაზღვრელი N----- ფორმები, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ონის რაიონის გამგეობის 2001 წლის სხდომის გადაწყვეტილება, განცხადება, რომლის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მოხდა ზემოაღნიშნული შპს „----- აღრიცხვა.

ონის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 24 ოქტომბრის N-- ამონაწერის თანახმად, შპს „----- ფილიალის „----- სახელზე აღირიცხა შემდეგი უძრავი ნივთები: ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი – საერთო ფართი 1714 კვ.მ. ოთხ სართულზე განლაგებული, სასადილო ბლოკი და კლუბი – საერთო ფართობი 850 კვ.მ. დასასვენებელი კოტეჯი – საერთო ფართობი 94 კვ.მ. სამრეცხაო – საერთო ფართობი 120 კვ.მ. შენობა–ნაგებობებს უკავიათ 17955 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

განცხადებით მოთხოვნილია ონის მუნიციპალიტეტში, კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე მ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად დაინტერესებული პირი უთითებს 20 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უფლებასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშეჯერების შედეგად და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებულ პირს დაფიქსირებული ჰქონდა თანხმობა საჭიროების შემთხვევაში გამგეობასთან არსებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიაზე მასალების გადაგზავნის თაობაზე, ასევე რადგანაც დადგინდა, რომ N----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებულ პირს არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამდგენი

დოკუმენტი, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, N----- განცხადება და თანდართული მასალები გადაეგზავნა ონის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ მითითებული 1340 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალების თანახმად, იმავე მიწის ნაკვეთზე უნდა ყოფილიყო განლაგებული, რომელიც უკვე მოსარჩელის საკუთრებაში იყო რეგისტრირებული (ს/კ 8-----), თუმცა მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო განცხადება N----- წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ს/კ 8-----, სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის შესაბამისად განლაგებული იყო სხვადასხვა ადგილას. აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით მოპასუხემ სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის დაევალა N----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და წარდგენილი /სააგენტოში/ ტექნიკურის არქივში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. შპს „-----“ ფილიალ „-----“ სახელზე ონის ტექსამსახურის მიერ აღირიცხა შემდეგი შენობა ნაგებობები: ოთხ სართულზე განლაგებული ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი – საერთო ფართი 1714 კვადრატული მეტრი, სასადილო ბლოკი და კლუბი, საერთო ფართი 850 კვ.მ. დასასვენებელი კოტეჯი – საერთო ფართი 94 კვ.მ. სამრეცხაო – საერთო ფართი 120 კვ.მ, რომელთაც უჭირავთ 17 955 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი;

2.1.2. შპს „-----“ ფილიალ „-----“ საკუთრებაში ლიტერების მიხედვით აღრიცხული იყო შემდეგი უძრავი ქონება: 1. ლიტერი „ა“ – საძილე კორპუსი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების

რაოდენობა – 75), ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლუბი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 467 კვ.მ, სასარგებლო ფართი – 850კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 12, ლიტერი „ც“ – სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3;

2.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2.1. 2002 წლის 20 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მ-----მა შეიძინა შპს „----- ს ფილიალ „----- საკუთრებაში არსებული, ონის რაიონის კურორტ შოვში მდებარე უძრავი ქონება: ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი საერთო ფართი 1714 კვ.მ. ოთხ სართულზე განლაგებული სასადილო ბლოკი და კლუბი, საერთო ფართი 850 კვ.მ. სამრეცხაო – საერთო ფართი 120 კვ.მ. და 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი;

2.2.2. 2011 წლის 27 იანვარს, საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ს სახელზე, ონის რაიონის სოფელ შოვში აღირიცხა 14 854 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8----- და მასზე განთავსებული ნაგებობები: 01/2 დამხმარე ს/ფართი – 588.8 კვ.მ. 02/4 დასასვენებელი კორპუსის /ფართი – 677 კვ.მ. 03/1 დამხმარე ს/ფართი – 107.3 კვ.მ. 04/1 დამხმარე ს/ფართი – 77.9 კვ.მ.05/1 დამხმარე ს/ფართი – 35.1 კვ.მეტრი;

2.2.3. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 8----- განთავსებული ნაგებობებიდან, აღწერლობით არც ერთი არ შეესაბამება N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მ-----ს მიერ შეძენილ შენობა-ნაგებობას ლიტერი „ც“–ს, რომელიც უფლების დამდგენ დოკუმენტებში აღწერილია როგორც სამრეცხაო სასარგებლო ფართით 120 კვ.მ, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3. სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტებით, კურორტ შოვის ტერიტორიაზე, გენერალურ გეგმაზე, 15000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დატანილია მხოლოდ ორი ლიტერი: „ა“ და „ბ“ და არ არის დატანილი ლიტერი „ც“.

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებით მ-----ს მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და მიღებულ იქნა დასკვნა, რომ დაინტერესებული პირის მხრივ წარსადგენი იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობის მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის N49437 გადაწყვეტილებით დარჩა უცვლელი;

2.2.5. სასამართლოს მსჯელობით, მოპასუხის წარმომადგენელის მიერ ვერ იქნა ახსნილი სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ–სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი, ვერ დასაბუთდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ გაწეული საქმიანობით საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლა სადავო ქონების

რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. საქმეში არსებული მასალები ადასტურებენ, რომ მოპასუხე მხარემ ზედაპირულად დაასკვნა, რომ ქონება, რომლის რეგისტრაციაზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა, არ შედიოდა შესყიდული ობიექტის შემადგენლობაში. ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტები, რომლის ბათილად ცნობასაც ითხოვდა მოსარჩელე, არ ეფუძნებოდა საქმის გარემოებების სრულყოფილ და ობიექტურ გამოკვლევას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე მხარის მიერ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მასალების არასათანადო გამოკვლევის გზით.

სასამართლოს მითითებით, 2002 წლის 20 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალსახადაა მითითებული, რომ მ-----ს მიერ შეძენილი ობიექტები განლაგებული იყო სამ ლიტერში, ხოლო სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული კურორტ შოვის ტერიტორიის გენერალურ გეგმაზე 15000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მხოლოდ ლიტერი „ა“ და ლიტერი „ბ“. გარდა ამისა, 2002 წლის 20 დეკემბრის 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით ამჟამად რეგისტრირებულ 15000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 8-----, არც დღეის მდგომარეობით და არც რეგისტრაციის მომენტში განთავსებული არ ყოფილა ნაგებობა, რომელიც პარამეტრებით იდენტური თუ არა მიმსგავსებული მაინც იქნებოდა სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვილი უძრავი ნივთის აღწერილობასთან, შესაბამისად სასამართლომ მოპასუხის პოზიცია, რომ სადავო ობიექტი ტექნიკური ინვეტარიზაციის მასალების თანახმად მ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნდა ყოფილიყო განლაგებული, არ გაიზიარა როგორც მხოლოდ ვარაუდებსა და მოპასუხე მხარის პირად მოსაზრებებზე დაფუძნებული. რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომ სადავო ობიექტი მოსარჩელის მიერ შესყიდული ობიექტების ნუსხაში არ შედიოდა, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების გამოცემას საფუძვლად დაედო საკითხის არასრულყოფილად შესწავლის შედეგად გაკეთებული დასკვნები, რომელიც გამოყენებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ და უკანონოდ გახდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის წინაპირობა, ზემოაღნიშნული გარემოებები კი სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად მიიჩნია.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველი:

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივრის წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა მოითხოვა, შემდეგი საფუძველით:

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება;

3.1.2. აპელანტის მითითებით, 2016 წლის 16 აგვისტოს მ-----ს წარმომადგენელმა შ-----მა №----- განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა უძრავ ნივთზე მ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ონის რაიონის კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. დაინტერესებულმა პირმა №----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით), ნოტარიუს ე-----ს მიერ 2002 წლის 20 დეკემბერს დამოწმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის N-----, ასევე მიუთითა, რომ სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტი წარმოდგენილი იყო №----- განცხადებაზე.

სარეგისტრაციო წარმოებისას გაირკვა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2002 წლის 20 დეკემბრის №1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ე. შ-----) საფუძველზე, ონის რაიონში, კურორტ შოვში მდებარე 14854.00 კვ.მ (საკადასტრო კოდი: 8-----) მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მ----- (პირადი ნომერი 0-----).

აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „----- ფილიალმა „----- მ-----ს მიჰყიდა ონის რაიონში, კურორტ შოვში მდებარე 15000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები, კერძოდ, ლიტერი „ა“ - ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი (მიწის ფართობი შენობის ქვეშ - 769.5 კვ.მ), სასარგებლო ფართობი - 1714 კვ.მ. (ძირითადი ფართობი - 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართობი - 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა - 75), ლიტერი „ბ“ - კვების ბლოკი და კლუბი, სასარგებლო ფართობი - 850 კვ.მ. (მიწის ფართობი შენობის ქვეშ - 467 კვ.მ), ლიტერი „ც“ - სამრეცხაო, სასარგებლო ფართობი - 120 კვ.მ (მიწის ფართობი შენობის ქვეშ - 130 კვ.მ.).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია საარქივო დოკუმენტაცია მისამართით: „ონის რაიონი, კურორტი შოვი“. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში (მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სია) მითითებულია ცეკავშირის პანსიონატი. სააღრიცხვო ბარათში დაცულია ცალკეული ტექნიკური პასპორტები (ინფორმაცია/დოკუმენტაცია) ცეკავშირის შპს „----- ფილიალის „----- სახელზე, სხვა მფლობელებთან ერთად. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში სააღრიცხვო მასალაში ასევე დაცულია შენობა-ნაგებობის სართულებრივი გეგმა, გენერალური გეგმა, შენობა-ნაგებობების ფართობებისა და დანიშნულების განმსაზღვრელი №----- ფორმები, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ონის რაიონის

გამგეობის 2002 წლის 24 ოქტომბრის №-- ოქმიდან ამონაწერი და ონის რაიონის გამგეობის 2001 წლის სხდომის (ნომერი?) გადაწყვეტილება, განცხადება, რომლის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მოხდა ზემოაღნიშნული შპს „----- -- აღრიცხვა.

ონის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 24 ოქტომბრის №-- ოქმიდან ამონაწერის თანახმად, შპს „----- ფილიალის „----- სახელზე აღირიცხა შემდეგი უძრავი ნივთები: ძირითადი დასასვენებელი კორპუსი - საერთო ფართობი: 1714 კვ.მ, ოთხ სართულზე განლაგებული, სასადილო ბლოკი და კლუბი - საერთო ფართობი: 850 კვ.მ, დასასვენებელი კოტეჯი, საერთო ფართობი: 94 კვ.მ, სამრეცხაო, საერთო ფართობი: 120 კვ.მ, შენობა-ნაგებობებს უკავიათ 17955 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

№----- განცხადებით მოთხოვნილია ონის მუნიციპალიტეტში, კურორტ შოვში მდებარე 130 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე მ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად დაინტერესებული პირი უთითებს 20 დეკემბრის №1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებას (ნოტარიუსი ე. შ-----).

მ-----ს საკუთრებაში 2002 წლის 20 დეკემბრის №1----- ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიუსი ე. შ-----) საფუძველზე უკვე რეგისტრირებულია უძრავი ქონება კურორტ შოვის ტერიტორიაზე ს/კ 8----- (14854.00 კვ.მ.), ხოლო საკადასტრო მონაცემების თანახმად N----- განცხადებით წარმოდგენილი 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს გეოგრაფიულად სხვა ადგილზე (სხვა ტერიტორიაზე). როგორც მ----- მიუთითებდა, მას სურდა მის მიერ შეძენილი ეგრედ წოდებული სამრეცხაოს შენობა ნაგებობაზე დამაგრებული 130 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, აღნიშნული ობიექტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალების თანახმად იმავე მიწის ნაკვეთზე უნდა ყოფილიყო განლაგებული, რომელიც უკვე საკუთრებაშია რეგისტრირებული (ს/კ8-----), თუმცა დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად ირკვევა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის თანახმად განლაგებულია სხვადასხვა ადგილას;

3.1.3. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში არ ახდენს არცერთი მნიშვნელოვანი გარემოების სამართლებრივ შეფასებას და შემოიფარგლება მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებების აღწერით, რაც არ არის საკმარისი დასაბუთება იმისათვის, რომ გაუქმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და დარეგისტრირდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლო ვერ უთითებს, თუ რომელი კონკრეტული ნორმა დაარღვია და რა გარემოებები არ გამოიკვლია საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო წარმოების დროს;

3.1.4. აპელანტის მსჯელობით, გაურკვეველია თუ რომელ ფაქტებსა და გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილება, ვინაიდან „----- საკუთრების რეგისტრაციისას მომზადებული იყო

საკადასტრო რუკა, რომელზეც ასახული იყო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ფართობი და მასში არ შედიოდა ის ტერიტორია, რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვდა მ-----, ასევე ტექნიურის არქივის მიერ დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზეც აღნიშნული შენობა-ნაგებობობა 120 კვ.მ. (ლიტერი „ც,“) აღრიცხულია სხვა უფლების ობიექტზე, რომელიც გასხვისებულია პირველი მესაკუთრის მიერ და აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილების აღსრულება ფაქტობრივად შეუძლებელია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება დაფუძნებულია არასწორ სამართლებრივ დასკვნებზე, არასწორად არის გამოყენებული სამართლებრივი ნორმები და არსებობს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით დადგენილი საფუძვლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯ----- საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

აქვე სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ; ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო

რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის 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 მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე სადავო შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიიჩნევს 2002 წლის 20 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომლითაც მ-----მა შეიძინა შპს „-----“ ს ფილიალ „-----“ საკუთრებაში არსებული, ონის რაიონის კურორტ შოვში მდებარე შემდეგი უძრავი ქონება: ლიტერი „ა“ - საძილე კორპუსი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 769.5 კვ.მ. სასარგებლო ფართი 1714 კვ.მ. (ძირითადი ფართი – 1451 კვ.მ, დამხმარე ფართი – 263 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 75); ლიტერი „ბ“ – კვების ბლოკი და კლუბი, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 467 კვ.მ, სასარგებლო ფართი – 850 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 12; ლიტერი „ც“ - სამრეცხაო, სასარგებლო ფართი 120 კვ.მ. განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3 და 15 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა წყალსადენი ტერასით, ბასეინი და აუზი.

საქმის მასალებით ისიც დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულია 15000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით. სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტებით, კურორტ შოვის ტერიტორიაზე, გენერალურ გეგმაზე, 15000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დატანილია მხოლოდ ორი ლიტერი: „ა“ და „ბ“ და არ არის

დატანილი ლიტერი „ც“, შესაბამისად პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობებიდან, აღწერლობით არც ერთი არ შეესაბამება N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად მ-----ს მიერ შეძენილ სამრეცხაოს სასარგებლო ფართით 120 კვ.მ, განაშენიანების ფართი შენობის ქვეშ 130 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა – 3, რისი გარკვევის ვალდებულებაც სააგენტოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა. კერძოდ:

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით უძრავი ქონების რეგისტრაცია მისი უსწორობის პირობებში არ გამორიცხავს კვლავ დაზუსტების შესაძლებლობას. სწორედ მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფის მიზნით საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „გ“, „ე“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზანია მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას და მათი ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საპილოტო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე, ხოლო სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში – დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე და უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული

რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, დაინტერესებული პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით.

პალატას მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ განუხორციელებია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით გათვალისწინებული უფლებამოსილებანი, მათ შორის არ დაუდგენია მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის შესაბამისობა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საარქივო დოკუმენტაციასთან მისამართით: „ონის რაიონი, კურორტი შოვი“, ადგილზე არ შეუმოწმებია საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე, არ შეუსწავლია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში სააღრიცხვო მასალაში დაცული გენერალური გეგმა, შენობა-ნაგებობების ფართობებისა და დანიშნულების განმსაზღვრელი №----- ფორმები და სხვა დოკუმენტები, რომელთა სრულყოფილად შესწავლისა და ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელი იყო გაკეთებულიყო დასკვნა სადავო შენობა-ნაგებობის (სამრეცხაო) უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ საქმეში წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მოწმობით (იხ.ტომი 1. ს.ფ.109) 120 კვ.მეტრი სამრეცხაო მდებარეობს 1500 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე და ეკუთვნოდა ცეკავშირის შპს ,----- ფილიალ ,-----.

პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო საჩივარში გაკეთებულ მითითებას ტექბიუროს არქივის მიერ დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე ლიტერი „ც“ სახით აღნიშნული შენობა-ნაგებობის სხვა უფლების ობიექტზე აღრიცხვისა და მისი პირველი მესაკუთრის მიერ გასხვისების შესახებ, რადგანაც აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ მოიპოვება.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კი თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში

სახეზეა, ზემოაღნიშნული გარემოებები კი პალატის მოსაზრებით, საპელაციო საჩივრების დაუსაბუთებლობაზე მიუთითებს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და იურიდიულად სრულყოფილად არის დასაბუთებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საფუძვლიან პრეტენზიას, რაც საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღებას განაპირობებდა.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივრი უსაფუძვლობის გამო უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტს ეკისრება, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე