



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

29 აგვისტო, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – გ-----ე

წარმომადგენელი – ნ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2019 წლის 10 იანვარს გ-----ემ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის N----- და 2019 წლის 08 იანვრის N---- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. ამავე სარჩელით მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლის 13 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის გურიის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა ქ. ოზურგეთში, ნ-----
---- ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ რეესტრმა 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

2018 წლის 20 ნოემბერს მოსარჩელემ N----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ქალაქ ოზურგეთში, ნ----- ქუჩის №----- მდებარე №-- ბინაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და მიუთითა №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ დოკუმენტაციაზე. რეესტრმა კი 2018 წლის 26 ნოემბერს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ იმ საფუძველით, რომ განცხადების განხილვის შედეგად არ გამოვლინდა ახლად აღმოჩენილი და ახლად გამოვლენილი გარემოებები, რომლებიც არსებითად შეცვლიდა აქტის გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს. მოსარჩელის განმარტებით N----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე მის მიერ წარმოდგენილი იყო ცნობა-დახასიათება და შიდა აზომვითი ნახაზი, თუმცა ცნობა დახასიათებაში მითითებული იყო, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების მასალები არ ინახებოდა, ასევე არ იყო მითითებული დამმოწმებელი ნოტარიუსი.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის დეკემბერში გამოითხოვა ინფორმაცია ნოტარიუსთა პალატის არქივიდან, თუმცა ნოტარიუსთა პალატამ ვერ მოახდინა რეესტრისთვის მოთხოვილი ინფორმაციის მიწოდება. 2017 წლის 18 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო N-----05 გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს მოსთხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ 2013 წლის 06 ივნისს ნოტარიუსთა პალატიდან გამოთხოვილ იქნა დოკუმენტები, რაზედაც პასუხად ეცნობა, რომ 1999 წლის ნოტარიუს მ.მ-----ს მიერ ნაწარმოები სარეგისტრაციო ჟურნალი ნოტარიუსთა პალატაში არ ინახებოდა. ამდენად რადგან აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები არ აძლევდა საშუალებას, რომ საჯარო რეესტრში მოეხდინა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია, მიმართა სასამართლოს.

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მისი უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ; 2019 წლის 08 იანვრის N---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს დაევალა სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 მაისის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. ოზურგეთში, ნ----- ქუჩა N--, ბინა N---ზე გ-----ის სახელზე წარმოდგენილია ტექნიკური პასპორტი, რომელშიც მითითებულია ფართები: საერთო 91.20 კვ.მ, საცხოვრებელი 61.60 კვ.მ. არასაცხოვრებელი სათავსის ფართი 29.6 კვ.მ. საპრივატიზაციო ხელშეკრულება N----- (მასალებში არ ინახება), სააღრიცხვო ბარათი 0-----0;

2.1.2. 2017 წლის 13 დეკემბერს გ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ოზურგეთში, ნ----- ქუჩა N--, ბინა N--;

2.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 14 დეკემბრის და 2017 წლის 18 დეკემბრის გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. გ-----ეს განესაზღვრა ვადა დადგენილი ხარვეზის აღმოსაფხვრელად;

2.1.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

2.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ-----ეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო განცხადება, რომელთან დაკავშირებითაც სამსახურის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

2.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილებით გ-----ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტით, 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; ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის

ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე მუხლის "ი" ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: 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 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; სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 27 მაისის ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ.ოზურგეთში, ნ----- ქუჩა N--, ბინა N---ზე გ-----ის სახელზე წარმოდგენილია ტექნიკური პასპორტი, რომელშიც მითითებულია ფართები: საერთო 91.20 კვ.მ, საცხოვრებელი 61.60 კვ.მ. არასაცხოვრებელი სათავსის ფართი 29.6 კვ.მ. საპრივატიზაციო ხელშეკრულება N----- (მასალებში არ ინახება), სააღრიცხვო ბარათი 0-----0. ის, რომ საპრივატიზაციო ხელშეკრულება არ არის დაცული სახელმწიფო ორგანოში, ასევე ნოტარიუსთა პალატაში არ შეიძლება გახდეს ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. მოქალაქეს აქვს ნდობა, რომ დოკუმენტაცია სათანადოდ არის დაცული სახელმწიფო ორგანოში. საკუთრების უფლება უზრუნველყოფილია კონსტიტუციით და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით და მისი შელახვა ან გაუქმება არის დაუშვებელი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ გ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ საფუძვლიანად ცნო და დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, რომელმაც მოითხოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა, შემდეგი დასაბუთებით:

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2-ე მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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; ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტია არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით (2014 წლის 23 სექტემბრის №ბს-93-91(კ-14) გადაწყვეტილება), ასეთად შეიძლება, მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი). ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

3.1.2. აპელანტის მითითებით, განმცხადებლის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული არ ყოფილა ისეთი დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს. შესაბამისად, ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №-----07 (23.01.2018) გადაწყვეტილების მიღებას, დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ არ შეცვლილა და არც ახლად აღმოჩენილი და/ან ახლად გამოვლენილი გარემოებები არ არსებობდა, რომლებსაც შეეძლო განეპირობებინა დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამდენად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №-----03 (26.11.2018) გადაწყვეტილება კანონიერი იყო;

3.1.3. გარდა ზემოაღნიშნულისა, აპელანტი არ ეთანხმება რაიონული სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენებას და მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს №ბს-351-336-(კ-09) გადაწყვეტილებაზე, სადაც აღნიშნულია, რომ „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 აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა- შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა".

აპელანტის განმარტებით, წინამდებარე შემთხვევაში, ყველა ფაქტობრივი გარემოება ცხადი იყო, კერძოდ ის, რომ არ დგინდებოდა გ-----ის უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში 1994 წლამდე აღრიცხვა. გამომდინარე აქედან, მხოლოდ 2000 წლის მონაცემებით არსებულ ტექნიკური პასპორტზე მითითება, რომ პირი 2000 წლიდან აღრიცხულია უძრავ ნივთზე მფლობელად, ვერ გახდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. იმ პირობებში, როდესაც ის ნასყიდობის ხელშეკრულებაც არ არის დაცული არც სააგენტოში და არც ნოტარიუსთა პალატაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით კი რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა სადავო ფართის მოსარჩელის სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხვის ფაქტი იმგვარად, რომ დაეყრდნო 2013 წელს გაცემულ ცნობა-დახასიათებას, რომელიც თავის მხრივ, 2000 წელს შედგენილი ტექნიკური პასპორტის საფუძველზეა გაცემული და მიიჩნია, რომ სააგენტოს არაფერი უშლიდა ხელს არსებითი გადაწყვეტილების მიღებაში; თუმცა, აღნიშნულის საპირისპიროდ, მაინც მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა საქმის ხელახალი გარემოებების გამოკვლევის ფარგლებში ახალი აქტის გამოცემა. ასეთ პირობებში კი უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, დაუშვებელია საქმის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით უკან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაბრუნება. აპელანტის განმარტებით, მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების 6.7 პუნქტში გაკეთებული მითითება იმაზე, რომ თუ საპრივატიზაციო ხელშეკრულება არ არის დაცული სახელმწიფო ორგანოში და ნოტარიუსთა პალატაში, არ შეიძლება გახდეს ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტ მხარეს მიაჩნია, რომ ვინაიდან ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ არსებითად არ იმსჯელა განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოყვა, ასევე გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და შესაბამისად, არსებობს სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა კანონიერება - დასაბუთებულობა და

ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ 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 დასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, 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 არსებითად 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 პრეზუმფიცია, 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. ამავ 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.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 27 მაისს გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით დადგენილია, რომ ქ. ოზურგეთში, ნ----- ქუჩის N--, ბინა №---ზე გ-----ის სახელზე გაცემულია ტექნიკური პასპორტი, რომელშიც მითითებულია ფართები: საერთო 91.20 კვ.მ, საცხოვრებელი 61.60 კვ.მ. არასაცხოვრებელი სათავსის ფართი 29.6 კვ.მ. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლის 16 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება N-----.

სსიპ ნოტარიუსთა პალატის 2017 წლის 15 დეკემბრის №----- წერილის თანახმად, მოთხოვნილი დოკუმენტის ძიება განხორციელდა ოზურგეთის ნოტარიუსთა მ. მ-----სა და მ. ე----- მიერ 1999 წელს ნაწარმოებ სანოტარო დოკუმენტებში. ძიების შედეგად ვერ იქნა მოძიებული 1999 წლის 16 სექტემბერს დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულება (რეესტრი №1- 1325), მითითებულ ნოტარიუსთა მიერ ნაწარმოებ არქივში არ ინახება ასევე 1999 წელს (ინდექსი-1)-ით ნაწარმოები სანოტარო მოქმედებათა რეგისტრაციის ჟურნალები.

პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულების სახელმწიფო ორგანოში, ასევე ნოტარიუსთა პალატაში დაუცველობა არ წარმოადგენს ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს, რადგანაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დოკუმენტაციის სათანადო წესით დაუცველობის ნეგატიური შედეგი არ შეიძლება აისახოს დაინტერესებული პირის სამართლებრივად დაცულ სიკეთეზე - საკუთრების უფლებაზე (იხ. სუსგ 07.12.2017წ. №ბს-900-896(კ-17)).

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. პალატა მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის სამართლებრივ შინაარსზე, რომელიც „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი

სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“.“ (მორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Maurice v. France), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვის წინააღმდეგ (Plechadow v. Poland), No. 22279/04, 7.7.09).

ლეგიტიმური მოლოდინის საკითხზე მნიშვნელოვანია საქმეში „კენტრო ევროპა 7 ს.რ.ი და დი სტეფანო იტალიის წინააღმდეგ (Centro Europa 7 S.r.l and Di Stefano v. Italy), No. 38433/09, 07.06.2012, 73-ე პარაგრაფი.): „როდესაც საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ინტერესი მოთხოვნის ბუნებისაა, პირი, რომელსაც ის გააჩნია, შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს „ლეგიტიმური მოლოდინის“ მქონედ, თუ აღნიშნული ინტერესის არსებობისთვის საკმარისი და სათანადო საფუძველი არსებობს ეროვნულ სამართალში, მაგალითად, სადაც არსებობს ეროვნულ სასამართლოებში დამკვიდრებული პრაქტიკა/პრეცედენტული სამართალი, რომელიც აღნიშნულის არსებობას ადასტურებს...“

პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არსებული საარქივი მასალები იძლეოდა ქ. ოზურგეთში, ნ. ქუჩის N--, ბინა №---ზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ საცხოვრებელ ბინაში 1999 წლიდან გ-----ის ცხოვრების ფაქტს სადავოდ არ ხდიან.

ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობები. პალატა გარკვეულწილად ეთანხმება აპლენტის მოსაზრებას აღნიშნული დავის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობის შესახებ, თუმცა პალატა აქვე მიუთითებს, რომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლოს ამგვარი პროცესუალური შესაძლებლობა არ გააჩნია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი 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 გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 22 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე