



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 სექტემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნატია არდაზიშვილი

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ი-----ა

წარმომადგენელი - გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული
ოფისი

წარმომადგენელი - ზ-----ე

მესამე პირი - ა-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელი დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ი-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. ი-----ამ 2018 წლის 23 მარტს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მის: ბ-----ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ ტექ.ბიუროს ცნობა-დახასიათების მიხედვით აღნიშნულ უძრავი ნივთის მესაკუთრეების გრაფაში მ-----ა გადახაზულია, შესაბამისად აღნიშნული დოკუმენტი ვერ იქნება დაინტერესებული პირისათვის უფლების დამდგენი. N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

1.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 01 მაისის N8-----04 გადაწყვეტილებით შეწყდა წარმოება, N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლის მიხედვითაც ი-----ა ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციას, უძრავი ნივთის მის: ბ-----ს.

1.2.3. 2018 წლის 23 მაისს ი-----ამ (პირადი ნომერი 0-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაცია.

განცხადებას თან ერთვოდა წარმომადგენლის პირადი განცხადება, საამზომველო კომპანია შპს „უ-----ის“ დასკვნა (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდები - ნ----- და ნ-----), ფოტოსურათები, ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა), №1----- მინდობილობის ასლი და წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

1.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებით ი-----ას უთხრა უარი რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მსგავს განცხადებაზე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ხოლო 2018 წლის 30 მაისის N8-----04 გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

1.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----05 (30.05.2018) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით (ცნობა-დახასიათება, #2-----, თარიღი: 29.03.2018 წ.) სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია), აქედან გამომდინარე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე არ დადგინდა მამკვიდრებლის უფლება და 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა დაეზუსტებინა მოთხოვნა ან/და დამატებით წარედგინა უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

1.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 8----- (02/07/2018) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

1.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა ი-----ას წარმომადგენლის ა-----ის 2018 წლის 15 ივნისის N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც არ ეთანხმებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----05 (30.05.2018) გადაწყვეტილებას და მოითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას.

1.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, უარი ეთქვა ი-----ას წარმომადგენელს ა-----ს 2018 წლის 15 ივნისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

1.2.9. ცნობა-დახასიათების თანახმად, ბ-----ში (რ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე, 1987 წლის 22 სექტემბრის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, 1990 წლის 20 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღრიცხულია რ-----ას საკუთრების უფლება, ხოლო, შენიშვნაში მითითებულია, რომ მასალებში ერთ-ერთ ტექნიკურ პასპორტზე (აღრიცხვის თარიღი მითითებული არ არის) მფლობელთა სიაში მითითებულია, ასევე, მ-----ი. ინახება 19.09.1975 წლის #3--ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ ტექ. აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით ქ. ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული იყო ერთი ოთახი - 15,27 კვ.მ (19,2 კვ.მ გადახაზულია) და ერთი აივანი - 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია). ჩანაწერებში ასევე ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია, ერთ-ერთ სართულსა და

გეგმაზე (ცვლილების თარიღი 1972 წელი) სადაც დაფიქსირებულია მ-----ა, გადახაზულია და მიწერილია „დანგრეულია“. სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია).

1.2.10. 2017 წლის 7 აგვისტოს გაცემული №1----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ი-----ა, როგორც გარდაცვლილი ა-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე მეუღლე, უფლებამოსილია სრულად მიიღოს საკუთრებაში უძრავი ქონება (მდებარე: ბ-----ში), რომელიც ეკუთვნოდა ა-----ის დეიდას მ-----ას. უძრავი ქონება კი შედგება საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახისაგან 15,27 კვ.მ (19,2 გადახაზულია) და ერთი აივნისაგან 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია), მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად. ჩანაწერებში ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია.

1.2.11. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ა-----ისა და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ნ-----საკადასტრო კოდით, ქალაქ ბ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (უფლების რეგისტრაციის №6-----; თარიღი: 06/10/2004 წ., საფუძვლები: უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, №1-3526, გაფორმების თარიღი: 06/10/2004 წ., ნოტარიუსი: ნ. გ-----ე; წერილი #199 თანდართული ადგილზე დათვალიერების ოქმით #00102, გაფორმების თარიღი: 12/09/2017 წ., ბ-----ის მუნიციპალიტეტი ქ. ბ-----ის ადმინისტრაციული ერთეული).

1.2.12. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციით დგინდება, რომ ბ-----ში (რ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე, 1987 წლის 22 სექტემბრის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, 1990 წლის 20 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღრიცხულია რ-----ას საკუთრების უფლება, ხოლო შენიშვნაში მითითებულია, რომ მასალებში ერთ-ერთ ტექნიკურ პასპორტზე (აღრიცხვის თარიღი მითითებული არ არის) მფლობელთა სიაში მითითებულია, ასევე, მ-----ი. ინახება 19.09.1975 წლის №3-- ცნობა სადაც მითითებულია, რომ ტექ. აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით ქ. ბ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული იყო ერთი ოთახი – 527 კვ.მ (19,2 კვ.მ გადახაზულია) და ერთი აივანი – 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია). ჩანაწერებში ასევე ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია, ერთ-ერთ სართულბრივ გეგმაზე (ცვლილების თარიღი 1972 წელი) სადაც დაფიქსირებულია მ-----ა, გადახაზულია და მიწერილია „დანგრეულია“. სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია).

1.2.13. 2004 წლის 06 ოქტომბრის ქონების ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, მ-----მა ა-----ეს აჩუქა საცხოვრებელი სახლის $\frac{1}{2}$ წილი საერთო საკუთრების 357 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

1.2.14. 2017 წლის 07 აგვისტოს სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ა-----ას

დეიდა მ-----ა გარდაიცვალა 1-----ს.

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ამ კანონის მეორე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილს თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ ბ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 186 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 6-----) აღრიცხულია ა-----ის საკუთრების უფლება, თანამესაკუთრესთან ერთად. ი-----ამ 23.03.2018წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ბ-----ის რაიონში, დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.03.2018წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ ტექ. ბიუროს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრეების გრაფაში მ-----ა გადახაზულია, შესაბამისად აღნიშნული დოკუმენტი ვერ იქნება დაინტერესებული პირისათვის უფლების დამდგენი. ამასთან, N8-----სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.05.2018წ. N8-----04 გადაწყვეტილებით შეწყდა წარმოება N8-----სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლითაც ი-----ა ითხოვდა ბ-----ის

რაიონში, დ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციას.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 23.05.2018წ. ი-----ამ N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა წარმომადგენლის პირადი განცხადება, საამზომველო კომპანია შპს „უ-----ის“ დასკვნა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდები - ნ----- და ნ-----), ფოტოსურათები, ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა, მინდობილობის ასლი და წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.05.2018წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მსგავს განცხადებაზე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ხოლო 30.05.2018წ. N8-----04 გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

30.05.2018წ. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით (ცნობა-დახასიათება, N2-----, თარიღი: 29.03.2018წ.) სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია), აქედან გამომდინარე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე არ დადგინდა მამკვიდრებლის უფლება და 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა დაეზუსტებინა მოთხოვნა ან/და დამატებით წარედგინა უფლების დამდგენი დოკუმენტი. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 02.07.2018წ. N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. ი-----ამ 15.07.2018წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრის ავტორმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 30.05.2018წ. №8-----05 გადაწყვეტილების გაუქმება და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ცნობა-დახასიათების თანახმად, ბ-----ის რაიონში, დ-----ში (რ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე, 1987 წლის 22 სექტემბრის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, 1990 წლის 20 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღრიცხულია რ----- -ას საკუთრების უფლება, ხოლო შენიშვნაში მითითებულია, რომ მასალებში ერთ-ერთ ტექნიკურ პასპორტზე (აღრიცხვის თარიღი მითითებული არ არის) მფლობელთა სიაში მითითებულია ასევე მ-----ი. ინახება

19.09.1975წ. N3-- ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ ტექ. აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით, ქ. ბ-----ში, რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული იყო ერთი ოთახი - 15,27 კვ.მ (19,2 კვ.მ გადახაზულია) და ერთი აივანი - 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია). ჩანაწერებში ასევე ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია, ერთ-ერთ სართულებრივ გეგმაზე (ცვლილების თარიღი 1972 წელი), სადაც დაფიქსირებულია მ-----ა, გადახაზულია და მიწერილია „დანგრეულია“. სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია).

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 7 აგვისტოს გაცემული №1----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ი-----ა, როგორც გარდაცვლილი ა-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე - მეუღლე, უფლებამოსილია სრულად მიიღოს საკუთრებაში უძრავი ქონება (მდებარე: ბ-----ის რაიონში, რ-----ში), რომელიც ეკუთვნოდა ა-----ის დეიდას მ-----ას. უძრავი ქონება შედგება საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახისაგან - 15,27 კვ.მ (19,2 გადახაზულია) და ერთი აივნისაგან 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია), მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად. ჩანაწერებში ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ა-----ისა და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია N6----- საკადასტრო კოდით, ქალაქ ბ-----ში, დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (უფლების რეგისტრაციის №6-----, თარიღი: 06.10.2004წ., საფუძვლები: უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება №1-3526, გაფორმების თარიღი: 06.10.2004წ., ნოტარიუსი: ნ. გ-----ე; წერილი N199, თანდართული ადგილზე დათვალიერების N00102 ოქმით, გაფორმების თარიღი: 12.09.2017 წ., ბ-----ის მუნიციპალიტეტი). 06.10.2004წ. ქონების ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, მ-----მა ა-----ეს აჩუქა საცხოვრებელი სახლის 1/2 წილი საერთო საკუთრების 357 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. 07.08.20017წ. სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ა-----ას დეიდა მ-----ა გარდაიცვალა 1-----ს. ი-----ამ მიიღო ა-----ის სამკვიდრო ქონება.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 21.1 მუხლზე და აღნიშნა, რომ ტექ. აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით, ქ. ბ-----ში, რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული იყო ერთი ოთახი - 15,27 კვ.მ (19,2 კვ.მ გადახაზულია) და ერთი აივანი - 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია). ჩანაწერებში ასევე ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია. ერთ-ერთ სართულებრივ გეგმაზე (ცვლილების თარიღი 1972 წელი), სადაც დაფიქსირებულია მ-----ა, გადახაზულია და მიწერილია „დანგრეულია“. სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია). შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული დოკუმენტი ვერ იქნება დაინტერესებული პირისათვის უფლების დამდგენი.

სასამართლომ უურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად, მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით. აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად, მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). სასამართლომ საგულისხმოდ მიიჩნია, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზთა გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში. ამდენად, ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო საგადასახადო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან

ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. ამავე კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.016წ. №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დანართი №1) მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. 201-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებული შეფასება იმასთან დაკავშირებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტი არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს სარეგისტრაციო ობიექტებზე საკუთრების უფლებას, ვინაიდან როგორც 07.08.2017წ. გაცემული სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, ა-----ას დეიდა მ-----ა გარდაიცვალა 1-----ს, ხოლო ამ დროს სამკვიდრო ქონება, ტექ. აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით ქ. ბ-----ში, რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული ერთი ოთახი - 15,27 კვ.მ (19,2 კვ.მ გადახაზულია) და ერთი აივანი - 4,9 კვ.მ (5,8 კვ.მ გადახაზულია) სიძველის გამო დანგრეულია, ანუ მემკვიდრეობის გახსნის დროს სამკვიდრო ქონება აღარ არსებობდა ფიზიკურად.

სასამართლომ მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლზე, ასევე 60¹ მუხლზე და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის N8-----05 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2018 წლის 11 ივლისის N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები. ამდენად, ი-----ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია, შესაბამისად მიიღო დაუსაბუთებელი და უკანონო გადაწყვეტილება. რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105-ე მუხლები, რომლებიც შეეხება მტკიცების ტვირთს, მტკიცებულებათა დასაშვებობას და მათ შეფასებას. ამდენად, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2-ე პუნქტის "ა" და "გ" ქვეპუნქტების შემადგენლობა (სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად განმარტა კანონი). აპელანტი მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე", "ე1"

ქვეპუნქტებზე და მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული, გასაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოში წარდგენილი იყო ყველა მტკიცებულება, სასამართლომ მიიღო უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. საქმეზე წარმოდგენილია 1-----ა, სადაც მითითებულია, რომ ქ. ბ-----ში, რ-----ში (ახლანდელი დ-----) მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი შეადგენს 201,60 კვ.მ-ს, საიდანაც ა-----ს ეკუთვნის 130,20 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი და გარკვევით არის მითითებული მისი კუთვნილი წილი შენობა-ნაგებობიდან, ხოლო 71,40 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის ფართი ეკუთვნის ა-----ს, აღნიშნულ გენ-გეგმაში გარკვევით არის მითითებული ა-----ის კუთვნილი ოთახის ადგილმდებარეობა. აღნიშნული უძრავი ნივთის დოკუმენტაციაში ასევე დაცულია 1971 წლის 19 იანვრის N9 ცნობა, საიდანაც ირკვევა, რომ ქ. ბ-----ში, რ-----ში მდებარე სახლიდან ბ-----ს ეკუთვნის 37 კვ.მ ფართი. აღნიშნულ დოკუმენტაციაში ასევე დაცულია 1975 წლის 19 სექტემბრის N3-- ცნობა, რომლიდანაც დასტურდება, რომ აღნიშნული სახლიდან ა-----ის სახელზე აღრიცხული იყო ერთი ოთახი - 19,2 კვ.მ, რომელიც გადასწორებულია და მის ნაცვლად დაფიქსირებულია - 15,27 კვ.მ, ასევე აივანი - 5,8 კვ.მ, რომელიც გადასწორებულია და მითითებულია 4,9 კვ.მ (აქ სავარაუდოდ გადახაზულია წინა მცდარი მონაცემები და დაწერილია სწორი მონაცემები). არქივში ინახება ტექნიკური აღრიცხვის „კარტოჩკა“ სადაც მესაკუთრის გრაფაში ასევე მოიხსენებიან ბ-----ე და ა-----ი. იგივენაირად მოიხსენიება ორივე თანამესაკუთრე არქივში დაცულ შეფასების აქტში. საქმე 156-ის ყდაზე, რეესტრის ნომრით N1025 მითითებულია 4 სახელი და გვარი: ბე-----ე, ა-----ი, ბ-----ი და შ-----ი. აქედან სამი გადახაზულია და დარჩენილია შ-----ი. აღნიშნული გადახაზვა არ ნიშნავს იმას, რომ ტექნიკურიზაციის არქივის ჩანაწერი გაუქმებულია. არანაირი საფუძველი არ იძებნება არც ტექნიკურიზაციის არქივში, არც შემდგომ მიწის მართვის და არც საჯარო რეესტრის არქივში, რომ რაიმე ფორმით გაუქმდა მ-----ას უფლება საკუთრებაზე. არ არსებობს ჩანაწერი და არ არსებობს დოკუმენტი, საიდანაც შეიძლება დადგენილიყო, რომ ვინაიდან ოთახი დაინგრა, ამის გამო ამ დანგრეულ სახლზე და მის წილ მიწაზე უფლება დაიკარგა. ასევე არ არსებობს არანაირი დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდება, რომ შემდეგ მთლიანი ფართი (როგორც მიწის ნაკვეთი, ისე მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის - დანგრეული) რ-----ას საკუთრებად აღირიცხა. ასევე არ არსებობს კანონი ან კანონქვემდებარე აქტი, რომელიც ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ თუ ქონება სხვაზე არ გადასულა დოკუმენტალურად, მისი უბრალოდ და უკანონოდ გადახაზვა საქმის ყდაზე აკარგვინებს საკუთრების უფლებას მოქალაქეს. საქმეზე წარმოდგენილი 27.07.2017წ. სამკვიდრო მომშობის მიხედვით, საჯარო რეესტრს გაცემული აქვს N3----- ცნობა, რომელშიც

მიითითებულია, რომ მ-----ას ეკუთვნის ქ. ბ-----ში, რ-----
-ზე მდებარე ქონება (ერთი ოთახი - 15,27 კვ.მ და 4,9 კვ.მ ფართის აივანი
დანგრეული). თუკი ამ ჩანაწერს ერთი ხაზის გასმის გამო რეგისტრატორი
გაუქმებულად თვლის, მაშინ საჯარო რეესტრის მეორე სამსახურმა რატომ გასცა
ცნობა, ასევე ზემოაღნიშნული და საქმეში წარმოდგენილი ცნობა- დახასიათებები?

აპელანტი მიუთითებს იუსტიციის მინისტრის „საჯარო რეესტრის შესახებ“
ინსტრუქციის 10.7 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის
არქივში არსებული მონაცემებით უძრავ ნივთზე აღრიცხული სარგებლობის
უფლება ძალადაკარგულია, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ ინფორმაციის
(ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გაცემისას აღნიშნული
უფლება არ მიეთითება. მოცემულ შემთხვევაში, თუკი მართლა გაუქმებულია მ-----
-----ას სარგებლობის უფლება აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, მაშინ
რატომ გასცა საჯარო რეესტრმა 27.07.2017წ. N3----- ცნობა, ცნობა-დახასიათებები და
საინვენტარიზაციო გეგმები, რომელთა საფუძველზეც გასცა ნოტარიუსმა
08.08.2017წ. სამკვიდრო მოწმობა, მ-----ას სამკვიდრო ქონებაზე.
ამრიგად, მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილია ყველა
ზემოაღნიშნული დოკუმენტი, საჯარო რეესტრი სრულიად უკანონოდ უზღუდავს
მოსარჩელეს საკუთრების უფლებას.

აპელანტის განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“
ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, მოსარჩელის სახელზე კუთვნილი წილის
რეგისტრაციის საფუძველია არამხოლოდ უძრავი ნივთის ტექნიკური
ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვა თვითნებურად დაკავებულად 1994 წლამდე
და ცნობა-დახასიათება, არამედ ის გარემოებაც, რომ დადასტურებულია ამ მიწაზე
დანგრეული შენობის არსებობაც. ამასთანავე, სახეზეა უფლების დამდგენი
დოკუმენტი - სამკვიდრო მოწმობა, რომელიც გაცემულია საჯარო რეესტრის მიერ
მომზადებული ინფორმაციის საფუძველზე, კანონმდებლობის შესაბამისად და
დადგენილია, რომ აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე კონკრეტული უძრავი
ქონება მოსარჩელემ მიიღო მემკვიდრეობით. მოპასუხე არ ცნობს სამკვიდრო
მოწმობას უფლების დამდგენ დოკუმენტად და სამწუხაროდ, სასამართლომაც
გაიზიარა მოპასუხის აღნიშნული პოზიცია, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული
სამკვიდრო მოწმობა დღესაც ძალაშია.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-
განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და
მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ

გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის 4.1 მუხლის „ა“

ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას.

ამავე კანონის 1.2. მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაში იგულისხმება 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

მითითებული კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი შეიძლება იყოს განცხადება, რომელსაც უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მეორე მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიიჩნევა რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს

გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქალაქ ბ-----ში, დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ა-----ისა და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება (ს/კ 6-----, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 06.10.2004წ., საფუძვლები: 06.10.2004წ. უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, N199 წერილი, თანდართული ადგილზე დათვალიერების 12.09.2017წ. N00102 ოქმით).

23.05.2018წ. ი-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იყო საამზომველო კომპანია შპს „უ-----ის“ დასკვნა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა, ფოტოსურათები, ცნობა-დახასიათება და საინვენტარიზაციო გეგმა. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 30.05.2018წ. N8-----05 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით (29.03.2018წ. N2----- ცნობა-დახასიათება) სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია). ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ობიექტზე არ დადგინდა მამკვიდრებლის უფლება. დაინტერესებულ პირს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში მოთხოვნის დაზუსტება ან/და უფლების დამდგენი დოკუმენტის დამატებით წარდგენა. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 02.07.2018წ. N8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ი-----ას განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

3.2.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 193.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ. 201.3 მუხლის თანახმად კი,

ადმინისტრაციული ორგანო, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

მოსარჩელემ 15.06.2018წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 30.05.2018წ. N8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ზაკ-ის 193-ე მუხლიდან გამომდინარე, ასევე შეაფასა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 02.07.2018წ. N8----- გადაწყვეტილების კანონიერება და საბოლოოდ, 11.07.2018წ. N3---- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ი-----ას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სააპელაციო პალატა საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ ბ-----ის რაიონში, დ-----ში (რ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე, 1987 წლის 22 სექტემბრის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, 1990 წლის 20 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღრიცხულია რ-----ას საკუთრების უფლება. შენიშვნაში მითითებულია, რომ მასალებში ერთ-ერთ ტექნიკურ პასპორტზე (აღრიცხვის თარიღი მითითებული არ არის), მფლობელთა სიაში ასევე მითითებულია მ-----ი. 19.09.1975წ. N3-- ცნობაში მითითებულია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით ქ. ბ-----ში, რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული იყო 15,27 კვ.მ ფართის ერთი ოთახი (19,2 კვ.მ გადახაზულია) და 4,9 კვ.მ ფართის ერთი აივანი (5,8 კვ.მ გადახაზულია). ჩანაწერებში ასევე ფიქსირდება, რომ ა-----ის სახლი სიძველის გამო დანგრეულია, ერთ-ერთ სართულბრივ გეგმაზე (ცვლილების თარიღი 1972 წელი) დაფიქსირებული მ-----ა გადახაზულია და მიწერილია „დანგრეულია“. სააღრიცხვო მასალის თავფურცელზე მ-----ი გაუქმებულია (გადახაზულია).

საქმეში არსებული, 07.08.2017წ. გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ი-----ა, როგორც გარდაცვლილი ა-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე - მეუღლე, უფლებამოსილია სრულად მიიღოს საკუთრებაში უძრავი ქონება (მდებარე: ბ-----ის რაიონში, რ-----ში), რომელიც ეკუთვნოდა ა-----ის დედას - მ-----ას. უძრავი ქონება შედგება საცხოვრებელი სახლის 15,27 კვ.მ ფართის ერთი ოთახისაგან (19,2 გადახაზულია) და 4,9 კვ.მ ფართის ერთი აივნისაგან (5,8 კვ.მ გადახაზულია), მის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

სააპელაციო პალატა, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მართებულად მიიჩნევს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირის მიერ ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით ადმინისტრაციულ ორგანოში

წარდგენილი დოკუმენტი ვერ მიიჩნევა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, ვინაიდან 07.08.2017წ. სამკვიდრო მოწმობის გაცემის დროს, ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს ჩანაწერებით უდავოდ დგინდებოდა, რომ სამკვიდრო ქონება (ქ. ბ-----ში, რ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან მ-----ის სახელზე აღრიცხული 15,27 კვ.მ ფართის ერთი ოთახი (19,2 კვ.მ გადახაზულია), ასევე 4,9 კვ.მ ფართის ერთი აივანი (5,8 კვ.მ გადახაზულია), სიძველის გამო დანგრეულია. ამრიგად, სამკვიდროს გახსნის დროს სამკვიდრო ქონება აღარ არსებობდა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.05.2018წ. N8-----05 გადაწყვეტილება, ასევე 11.07.2018წ. N3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით. ამდენად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ჰქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

**სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ი-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი