

საქმე № 340310114597478

საქმე №3ბ/1256-15



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

07 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - თ----- თ----- (ნ----- თ-----ს
უფლებამონაცვლე)

წარმომადგენელი - ი---- ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გურჯაანის სარეგისტრაციო
სამსახური

წარმომადგენელი - თ----- თ-----

მესამე პირები - მ--- ბ----- (ქ---- ნ----- უფლებამონაცვლე), მ----- ბ-----

წარმომადგენელი - მ----- ბ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გურჯაანის რაიონული სასამართლოს
2015 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირის პოზიცია

მოწინააღმდეგე მხარის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირების - მ--- ბ-----სა და მ----- ბ-----ს წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს და გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვეს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით ნ----- თ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ნ----- თ----- და ქ---- ნ----- არიან ბ----- ბ-----ს და ნ--- ბ-----ს მემკვიდრეები. მათ შორის მიმდინარეობდა სასამართლო დავა დ----- სამკვიდრო ქონებაზე. ქ---- ნ----- ცნობილი იქნა ბ----- ბ-----ს მემკვიდრედ.

2014 წლის 30 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ნ----- თ----- და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 1324.5 კვ.მ, მდებარე გ----- . საკადასტრო კოდი 5-----, რეგისტრირებული 2005 წლის 8 დეკემბერს, მესაკუთრე - ნ--- ბ-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ნ----- თ-----ს განცხადებებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით,

წარდგენილი მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი 1324.5 კვ.მ საკადასტრო კოდი 5----- საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, დაზუსტებული ფართობი 1250.0 კვ.მ საკადასტრო კოდით 5-----

გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 ივლისის N----- გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წარმოების შეჩერების შესახებ ნ----- თ----- გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში. 2014 წლის 4 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით ნ----- თ----- -----ს საჩივარის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 4 აგვისტოს მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის დაინტერესებული პირის მიერ წარმოუდგენლობის გამო.

საჯარო რეესტრის გურჯაანის რაიონული სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 15 სექტემბერს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ გ----- 1250.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო კოდით 5-----, 2014 წლის 29 იანვრიდან წარმოადგენს მ----- ბ-----ს საკუთრებას. საკუთრების უფლება წარმოიშვა ჩუქების ხელშეკრულებით.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილებები არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ვინაიდან ნ----- თ-----ს განცხადებას თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და ქ-

--- ნ----- და შემდგომ - მ----- ბ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის, იყო ზედდება, ამიტომ სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონიერად შეაჩერა წარმოება 2014 წლის 4 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- გადაწყვეტილებით და ნ----- თ----- მისცა ვადა 30 კალენდარული დღე ხარვეზის აღმოსაფხვრელად.

საჯარო რეესტრის გურჯაანის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურმა სწორად მიიღო გადაწყვეტილება 2014 წლის 4 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, რადგან ნ----- თ----- არ წარუდგინა ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. შესაბამისად, კანონიერია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 4 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის საფუძველზე სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ღ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრულ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

რადგან გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის თაობაზე კანონიერია, ამდენად, არ არსებობს მოპასუხისათვის სადავო ქონებაზე ნ----- თ----- -ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავების სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, სარჩელს ამ ნაწილშიც უარი უნდა ეთქვას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ნ----- თ-----ს საჩივრის გამოკვლევის პროცესში დადგინდა, რომ №----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ შეესაბამებოდა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ, მ----- ბ-----ს საკუთრებაში არსებულ 1250.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. საკადასტრო კოდი 5----- შესაბამისად სარეგისტრაციოდ

წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობდა ზედდება.

სასამართლოს მოსაზრებით, გურჯაანის რაიონული სარეგისტრაციო სამსახურის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში მ----- ბ----- —ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს ნ----- თ-----, ვინაიდან მ----- ბ-----ს და ქ---- ნ--- —ს საკუთრების უფლებას რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო არა მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის მიმდინარე სამკვიდრო დავასთან დაკავშირებული სასამართლო გადაწყვეტილებები, არამედ, კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი. ნ----- თ-----ს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები გ-----, საკადასტრო კოდი 5-----, დაზუსტებული ფართობი 1324.0 კვ.მ, როგორც სარეგისტრაციო კოდით, ისე დაზუსტებული ფართობით განსხვავდება მ----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, საკადასტრო კოდით 5----- ნაკვეთის ფართობი 1250 კვ.მ. და წარმოადგენს სხვადასხვა ნივთს. აღნიშნულიდან გამომდინარე ნ----- თ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლების, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი აღნიშნავს, რომ არასწორია მოპასუხისა და მესამე პირების განმარტება, რომ სადავო ნაკვეთი არ იწვევს გადაფარვას ნ----- თ-----ს ნაკვეთთან, სადაც სახლი მდებარეობს. მ----- ბ----- დაირეგისტრირა რა მოსარჩელის სამკვიდრო ქონება, მაშინვე მიმართა შსს გურჯაანის რაიონულ სამმართველოს მოსარჩელის ოჯახის გასახლების მოთხოვნით.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, მამკვიდრებელმა ნ--- ბ----- სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთ, დაზუსტებული ფართობით 1324 კვ.მ, და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი 2005 წელს დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, N----- კოდით და არ იყო შემხებლობაში ქ---- ნ----- საკუთრებასთან. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შექმნილ გადაემოწმებინა საკითხი ქ---- ნ----- რეგისტრაციისას და არ დაერეგისტრირებინა მესაკუთრედ ნ--- ბ-----ს უკვე რეგისტრირებულ

ქონებაზე. სასამართლოს ეს საკითხი არ გამოუკვლევია. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა დაენიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა და მხოლოდ შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლომ არ შეაფასა ნ--- ბ----- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ეხება მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 5-----, რომელიც რეგისტრირებულია 2005 წლის 8 დეკემბერს და ამონაწერი განახლებულია 2011 წლის 22 ნოემბერს. ამდენად, დაუშვებელია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ სახლზე სხვა სახლი დარეგისტრირდეს. სწორედ ამიტომ, სასამართლოს უნდა დაენიშნა ექსპერტიზა, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ ნ--- ბ-----ს მიწის ნაკვეთი არის ერთ ადგილზე და ქ--- ნ----- მიწის ნაკვეთი - სხვა ადგილზე. მათ შორის მანძილი იმდენად დიდია, რომ შეუძლებელია ზედდება მოხდეს, თუ საბუთები არ გაყალბდა. აპელანტის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საბუთების გაყალბებას.

აპელანტი თვლის, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება არასრულია და მისი სამართლებრივი შემოწმება შეუძლებელია. გამოკვლეული და შეფასებული არ არის, თუ ქ----- ნ-----ს არ ჰქონდა პრობლემა მოსარჩელესთან, რატომ გაუჩნდა პრობლემები დასაჩუქრებულს - მ----- ბ-----, რატომ ითხოვს მოსარჩელის გამოსახლებას იმ სახლიდან, სადაც 2000 წლიდან ცხოვრობს. ამდენად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების გზით.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

დადგენილია, რომ გ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლი, ეზოს მიწის ნაკვეთი, ფართით 1324 კვ.მ წარმოადგენდა ბ----- -ს საკუთრებას, რომელიც გარდაიცვალა 1998 წლის 20 ივლისს. (ტ. 1, ს.ფ. 21-28).

2005 წლის 21 ნოემბრის N--- სამკვიდრო მოწმობით ბ----- ს დ----- ქონება გადაეცა მის მეუღლეს - ნ--- ბ----- . (ტ. 1, ს.ფ. 21-28).

საჯარო რეესტრიდან 2005 წლის 8 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით, გ----- მდებარე 1324 კვ.მ. (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (N-----), მათ შორის, საცხოვრებელი სახლი და ეზო აღრიცხულია ნ--- ბ----- ს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2005 წლის 21 ნოემბრის სამკვიდრო მოწმობა. (ტ. 1, ს.ფ. 16).

ნ--- ბ----- გარდაიცვალა 2011 წლის 15 თებერვალს. (ტ. 1, ს.ფ. 17).

2014 წლის 27 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ნ--- ბ----- -ს სამკვიდრო ქონება მიიღო მისმა მეორე რიგის მემკვიდრემ - ნ----- თ----- (დამ). (ტ. 1, ს.ფ. 36).

დადგენილია, რომ ბ----- ს დედამ - ქ----- ნ----- მ სარჩელით მიმართა გურჯაანის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე - ნ----- ს მიმართ და მოითხოვა გარდაცვლილი შვილის - ბ----- ს დ----- ქონების $\frac{1}{4}$ ნაწილში 2005 წლის 21 ნოემბერს გაცემულ N--- სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობა, აღნიშნულ ქონებაზე ქ----- მემკვიდრედ და მესაკუთრედ

ცნობა, სამკვიდრო მოწმობასა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. კერძოდ, ქ---- ნ----- ცნობილ იქნა ბ----- ბ-----ს დ----- ქონების, 2005 წლის 21 ნოემბერს გაცემულ N--- სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნული ქონების $\frac{1}{4}$ ნაწილის მემკვიდრედ და მესაკუთრედ, შესაბამისი ცვლილებები შევიდა სამკვიდრო მოწმობასა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში. (გ. 1, ს.ფ. 21-28).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ნ----- თ-----ს სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გარდაცვალების დროისთვის ბ----- ბ-----ს სახელზე ირიცხებოდა საცხოვრებელი სახლი, ეზოს მიწის ნაკვეთი და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობდა გ----- ალნიშნული ქონება წარმოადგენდა მეუღლეების - ბ----- ბ-----სა და ნ--- ბ-----ს თანასაკუთრებას, რამდენადაც შეძენილი იყო მათი ქორწინების განმავლობაში. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბ----- ბ-----ს გარდაცვალების შემდეგ მის სამკვიდროს შეადგენდა გ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის, ეზოს მიწის ნაკვეთისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის $\frac{1}{2}$. ბ----- ბ----- დარჩა ორი პირველი რიგის მემკვიდრე: მეუღლე ნ--- ბ----- და დედა - ქ---- ნ----- (ბ-----). ამასთან, პალატამ დადგენილად მიიჩნია ქ---- ნ----- მიერ სამკვიდროს მიღების ფაქტი. (გ. 1, ს.ფ. 29-35).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 მარტის Nას-50-47-2013 განჩინებით დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ნ----- თ-----ს საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 ნოემბრის განჩინებაზე. (გ. 1, ს.ფ. 29-35).

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გურჯაანის არქივის 2013 წლის 4 ნოემბრის №----- ცნობის თანახმად, ს----- სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს საკომლო წიგნებში 1986-1995 წწ. კომლის უფროსად ჩაწერილია ქ----- მ----- ასული ბ-----, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მ----- ქ----- ძე ბ----- - შვილი, გადახაზულია, გამოეყო ცალკე კომლს 1993წ; მ----- ლ----- ასული ბ----- - რძალი, გადახაზულია, გადახაზვის მიზეზი არ იკითხება; თ-- მ--ს ასული ბ----- - შვილიშვილი, გადახაზულია, მშობლებთან; ნ----- მ----- ძე ბ----- - შვილიშვილი, გადახაზულია, მშობლებთან. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება: 1966 წელს აგებული, 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, 0,26 ჰა მიწა, 1995 წლიდან 1,25 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,03. (გ. 1, ს.ფ. 160-162).

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 20 დეკემბრის

გადაწყვეტილებით (საქმე N2/499-13) დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი - 2013 წლის 4 ნოემბრის №----- საარქივო ცნობის ქ---- ნ----- კომლისადმი კუთვნილება. (ტ. 1, ს.ფ. 135-136).

2014 წლის 9 იანვრიდან გურჯაანის რაიონში, სოფელ ჩ----- მდებარე 1250 კვ.მ. (დაზუსტებული ფართობი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 5-----) და მასზე განთავსებული ორი შენობა რეგისტრირებულია ქ---- ნ----- სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გურჯაანის არქივის 2013 წლის 4 ნოემბრის №----- ცნობა. (ტ. 1, ს.ფ. 18).

2014 წლის 3 თებერვლიდან გურჯაანის რაიონში, სოფელ ჩ----- მდებარე 1250 კვ.მ. (დაზუსტებული ფართობი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 5-----) და მასზე განთავსებული ორი შენობა რეგისტრირებულია მ----- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2014 წლის 29 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია ქ---- ნ-----ს (მჩუქებელი) და მ----- ბ----- (დასაჩუქრებული) შორის. (ტ. 1, ს.ფ. 15; 143-144).

2014 წლის 2 ივლისიდან გურჯაანის რაიონში, სოფელ ჩ----- („-----) მდებარე 1001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 5-----), 2014 წლის 27 ივნისის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, აღრიცხულია ნ----- თ-----ს საკუთრებად. (ტ. 1, ს.ფ. 75).

2014 წლის 30 ივნისს ნ----- თ----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურს და გურჯაანის რაიონის ს----- მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ. 5-----) მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. (ტ. 1, ს.ფ. 37).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით ნ----- თ-----ს განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. გადაწყვეტილების თანახმად, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით 5----- განმცხადებელს განემარტა, რომ 30 დღის ვადაში წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის წარუდგენლობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება. (ტ. 1, ს.ფ. 38).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებით ნ----- თ-----ს განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. (ტ. 1, ს.ფ. 140).

2014 წლის 29 ივლისის ნ----- თ----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 ივლისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 4 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. (ტ. 1, ს.ფ. 44-46).

ქ---- ნ----- გარდაცვალების გამო, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 ივნისის განჩინებით, დადგენილი იქნა უფლებამონაცვლედ მ--- ბ-----.

ნ----- თ-----ს გარდაცვალების გამო, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 7 მაისის განჩინებით, დადგენილი იქნა უფლებამონაცვლედ თ----- თ-----.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ქ---- ნ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, ასევე, ნ----- თ-----ს განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის კანონიერების შემოწმება.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს,

საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მითითებული მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.**

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია ხორციელდა კანონით დადგენილი წესითა და საფუძველით, უფლებამოსილი პირის მიერ შესაბამის დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილი განცხადების შედეგად. ამდენად, როგორც თავდაპირველი რეგისტრაციისას, ისე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განსახორციელებლად განმცხადებელმა უნდა უზრუნველყოს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა აუცილებელი დოკუმენტაციის წარდგენა. ამასთან, 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 საფუძველები.**

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2014 წლის 9 იანვრიდან გურჯაანის რაიონში, სოფელ ჩ----- მდებარე 1250 კვ.მ. (დაზუსტებული ფართობი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 5-----) და მასზე განთავსებული ორი შენობა რეგისტრირებულია ქ----- ნ----- სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გურჯაანის არქივის 2013 წლის 4 ნოემბრის №----- ცნობა. ამასთან, 2014 წლის 3 თებერვლიდან მითითებული ქონება რეგისტრირებულია მ----- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია 2014 წლის 29 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია ქ----- ნ-----ს (მჩუქებელი) და მ----- ბ----- (დასაჩუქრებული)

შორის.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მასზე, რომ პირველი რეგისტრაცია განხორციელებულია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის გურჯაანის არქივის 2013 წლის 4 ნოემბრის №----- ცნობის საფუძველზე, რომელიც წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს. ამასთან, მითითებული ცნობით დგინდება, რომ ს----- სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს საკომლო წიგნებში 1986-1995 წწ. კომლის უფროსად ჩაწერილია ქ----- ნ-----, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება: 1966 წელს აგებული, 40 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი, 0,26 ჰა მიწა, 1995 წლიდან 1,25 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,03. ამრიგად, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ქ----- ნ----- სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, კომლის საკუთრების წესების დაცვით, საარქივო ცნობით გათვალისწინებული მონაცემების შესაბამისად.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, ერთი მხრივ, ქ----- ნ----- უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა კანონით დადგენილი წესით, სათანადო დოკუმენტაციის წარდგენის შედეგად, მეორე მხრივ კი, სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ----- თ-----ს საკუთრების უფლება არ დასტურდება. სააპელაციო პალატა ითვალისწინებს, რომ ნ----- თ----- უკვე არის რეგისტრირებული კონკრეტულ უძრავ ნივთებზე მესაკუთრედ, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარმოუდგენია. ამასთან, მოცემული ქონება არ არის მხარეთა შორის სამემკვიდრეო დავის ფარგლებში გათვალისწინებული უძრავი ნივთი, არამედ წარმოადგენს მესამე პირის სახელზე სულ სხვა კანონიერი საფუძველით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს. შესაბამისად, არ დასტურდება, რომ ქ----- ნ----- მესაკუთრედ რეგისტრაციამ, ხელყო მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სწორედ ამიტომ, წარადგინა რა ქ----- ნ-----მ სათანადო დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში და, მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება არ უკავშირდებოდა სხვა პირთა საკუთრების უფლების შელახვას, მარეგისტრირებელ ორგანოს წარმოეშვა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულება.

რაც შეეხება სადავო მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ მ----- ბ-----ს რეგისტრაციას, რეგისტრაცია განხორციელებულია პირველადი, კანონიერი რეგისტრაციის შესაბამისად, მესაკუთრედ რეგისტრირებულ - ქ----- ნ-----სა და მ----- ბ----- შორის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ამრიგად, მოცემული რეგისტრაცია განხორციელდა უკვე რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით, შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის - ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთან, მოცემული კერძოსამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავოდ არ არის გამხდარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ქ----- ნ-----ა და შემდგომ - მ----- ბ-----ს სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებასა და შეწყვეტას, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, **თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.** იმავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ვინაიდან ნ----- თ-----ს განცხადებას თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და ქ----- ნ----- და შემდგომ - მ----- ბ-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის იყო ზედდება, ამასთან, ვინაიდან მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერად არის მიჩნეული, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მართებულად მოხდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება და შემდგომში - შეწყვეტა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დაადგინა, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოქმედებდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ----- თ-----ს უფლებამონაცვლის თ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:
ჩოხელი

მანანა