



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

26 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა-----ე ღ-----ი;

წარმომადგენელი - ბ--- მ-----ი;

**მოწინააღმდეგ მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;**

წარმომადგენელი - ლ-----ე;

**მესამე პირები - ფ-----ი, ბ-----ი, ი-----ი, მ-----
-ი, ნ-----ე, ზ-----ი, ი-----ა, ს-----ე;**

**დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა
და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება;**

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N-----
გადაწყვეტილება;**

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----

-----ის N----- გადაწყვეტილება - ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმოდგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირების ზ-----ის, ი-----ას და ს-----ის წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა. ხოლო მესამე პირებს ფ-----ს, ბ-----ს, ი-----ს, მ-----ს და ნ-----ეს წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენიათ და ასევე არ გამოცხადდნენ სასამართლო სხდომაზე. შესაბამისად მათი პოზიცია განსახილველ ადმინისტრაციულ საქმესთან დაკავშირებით სასამართლოსთვის ცნობილი არ არის.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ა-----ე ღ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

5.1. საქმეში წარმოდგენილი 1-----ს გაფორმებული ნაჩუქრობის ხელშეკრულებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ს----- ღ-----მა თავის რძალს ე-----ე თ-----ს ასულ ღ-----ს აჩუქა ერთი მეცხრედი ნაწილის უფლება, ორი ერთ სართულიანი სახლისა, ცხრა ოთახისაგან შემდგარი, მდებარე ქ.თბილისი, ს----- (ტომი 1, ს.ფ 166)

5.2. 2-----ის თბილისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, დამტკიცდა წარდგენილი მორიგების აქტი მხარეთა შორის შემდეგი პირობით: მოსარჩელე ლ-----ა ნ-----ის წარმომადგენელი ა-----ი და მოპასუხეები ფ----- და ი-----ები თანხმდებიან, რომ მოსარჩელე ლ-----ა ნ-----ი ცნობილი იქნეს ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე და ს----- ღ-----ის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების 5/6 წილის მესაკუთრედ, ხოლო მოპასუხეები ი---- და ფ----- ღ-----ები 1/6 წილის მესაკუთრედ (ტომი 1, ს.ფ 151-153).

5.3. დადგენილია, რომ 2----- გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა,

რომლის თანახმად, ზ-----მა დედისგან - ლ-----ა ნ-----ისაგან მიიღო სამკვიდრო ქონება სრულად, მათ შორის საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----ში მდებარე ქონების 5/6. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 40/54 ნაწილი (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ზ-----ისა და სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სააღრიცხვო ბარათი, აღრიცხული 1--- წელს და სამკვიდრო მოწმობა - 0----- (ტომი 1, ს.ფ 119-121; 139-140).

5.4. 2-----ის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ი-----ის განცხადება და საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესწორდა ტექნიკური ხარვეზი და გაიცა ამონაწერი, რომლის თანახმად, ქ.თბილისი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 5/12 ნაწილი (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ზ-----ისა და სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სააღრიცხვო ბარათი, აღრიცხული 1--- წელს და სამკვიდრო მოწმობა - 0----- (ტომი 1, ს.ფ ს/ფ 145 -147).

5.5. ი-----მა 2-----ს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ი-----ისა და ფ-----ის სახელზე, უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ. თბილისი ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 1/12 ნაწილზე. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის თანახმად, ქ.თბილისი, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 5/12 ნაწილი (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ზ----- ლ-----ის სახელზე, ხოლო 1/12 ნაწილი ი-----ისა და ფ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სააღრიცხვო ბარათი, აღრიცხული 1--- წელს; სამკვიდრო მოწმობა - 0----- და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის N----- განჩინება (ტომი 1, ს.ფ 149; 160).

5.6. 2-----ს ზ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტების მოითხოვა ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ.თბილისი, ს-----. განცხადებას თან ახლდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ნაჩუქრობის ხელშეკრულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო სათანადოდ გაფორმებული

ზ-----ის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილი იქნა ის გარემოება, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს, რისთვისაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაწესებული საფსური შეადგენს 300 ლარს, ხოლო დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა მხოლოდ 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ტომი 1, ს.ფ 164 – 173).

5.7. 2-----ს ბ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა სამკვიდრო მოწმობა და 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და ითხოვა N----- სარეგისტრაციო საქმის განახლება. 2-----ის სამკვიდრო მოწმობით დგინდება, რომ ბ-----ი არის გარდაცვლილი ე-----ე ღ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე და მან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც არის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: ლიტერ „ა“ საერთო ფართი 110.02 კვ.მ. ლიტერი „ვ“ საერთო ფართი 124.99 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობები: ლიტერ „ბ-გ-დ-კ-მ-ნ-ს-ა-პ-ე-ლ-ვც“ საერთო ფართი 193.66 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი: 686 კვ.მ.; აქედან $\frac{1}{2}$ ნაწილი, მდებარე ქ.თბილისში, ს-----ში (ტომი 1, ს.ფ 174-179).

5.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა N----- სარეგისტრაციო განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისი, ს-----, დაზუსტებული ფართობი: 691.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1-დან N22-ის ჩათვლით, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:-----. საკუთრების უფლებით აღრიცხულია 5/12 ნაწილი ზ-----ის, 1/12 ნაწილი ი-----ისა და ფ-----ის და 6/12 ნაწილი ბ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: სააღრიცხვო ბარათი, აღრიცხული 1--- წელს; სამკვიდრო მოწმობა - 0-----; თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის N----- განჩინება; სამკვიდრო მოწმობა - დამოწმების თარიღი 1----- წელი (ტომი 1, ს.ფ. 181 – 183).

5.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- წერილის თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.თბილისი, ს-----ში რეგისტრირებულია დაზუსტებული ფართობი: 691 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები: N1-დან N22-ის ჩათვლით. მესაკუთრე სახელმწიფო; ზ-----ი -5/12 ნაწილი; ი-----ი და ფ-----ი - 1/12 ნაწილი, ხოლო თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთი (ს/------) აღრიცხულია 1----- და უძრავი ნივთის მოსარგებლეებად დაფიქსირებულია ს----- ღ-----ი და ე-----ე ღ-----

ი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: ლიტერი „ა“ საერთო ფართი - 110,02 კვ.მ. ლიტერი „ვ“ საერთო ფართი - 124,99 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობები: ლიტერ „ბ-გ-დ-კ-დ-მ-ნ-ს-ა-პ-ე-ლ-ვც“ საერთო ფართი - 193,66 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი - 686 კვ.მ. ამასთან, სააღრიცხვო ბარათის ყდაზე მიწერილია ე-----ე ღ-----ის 1----- წლის რ----- ნოტარიული დოკუმენტი, რომელიც მასალებში არ ინახება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გაცემული ცნობა-დახასიათებით დგინდება, რომ ქ.თბილისი, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია 1940 წელს. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის შესაბამის გრაფაში მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სიაში მითითებულია ს----- ღ-----ი და ე-----ე ღ-----ი. (საარქივო მასალებში არ ინახება 1----- წლის რ----- ნოტარიული დოკუმენტი). უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული მთლიანი შენობა-ნაგებობის ფართი ლიტერ „ა“ (საცხოვრებელი) საერთო ფართი - 110.02 კვ.მ.; ლიტერ „ვ“ (საცხოვრებელი) საერთო ფართი - 124,99 კვ.მ.; ლიტერ „ბ-გ-დ-კ-დ-მ-ნ-ს-ა-პ-ე-ლ-ვც“ საერთო ფართი - 193,66 კვ.მ. აღნიშნული ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი მითითებულია 686.0 კვ.მ (ტომი 1, ს.ფ 53; 55-56).

5.10. 2-----ს ღ---- ღ-----მა 4----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. 2-----ის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- გადაწყვეტილებით, ღ---- ღ-----ს უარი ეთქვა 4----- ადმინისტრაციული საჩივრის განცხილვაზე (ტომი 1, ს.ფ. 12-13).

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

6.1. სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში კანონშესაბამისად მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და პირიქით სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში უზრუნველყოს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება კანონით დადგენილი წესით. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა ის დოკუმენტები, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის კანონით გათვალისწინებულ საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა. კერძოდ, წარდგენილი იქნა 1-----ის ნაჩუქრობის ხელშეკრულება და 2-----ის N----- სამკვიდრო მოწმობა. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო მოეხდინა ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 6/12

ნაწილი (ს/კ----- ბ-----ის სახელობე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციაზე", რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს, ხოლო ინსტრუქციის მიზანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, საჯარო ინფორმაციისა და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუმენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ადმინისტრაციული წარმოებებისა და ინფორმაციის გაცემის რეგულირება. ხსენებული 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. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის დროს არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია მასზედ, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოშობდა ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება, სწორად შეაფასა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია და კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით მიიღო გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება მხარის მოთხოვნას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე აპელირებით განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმება სასამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნება და ამიტომაც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი ორგანო ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნასთან დაკავშირებით თავად მიეღო რაიმე სახის გადაწყვეტილება.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა შემდეგი: საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

7. ა-----ე ღ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს.

7.1. ა-----ე ღ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს, მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავს, რომ არც სააგენტო და არც პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ უთითებს, რომ ზ-----ზე საკუთრების უფლებით სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწა, საკუთრების უფლებით აღირიცხა საკუთრების უფლების აღიარების შემდეგ, შესაბამისად უფლების დამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი.

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს სსრ რესპუბლიკაში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის მოწესრიგების ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1----- დადგენილების პირველ ნაწილზე და განმარტავს, რომ სახალხო დეპუტატთა აღმასკომებს უფლება მიეცათ როგორც გამონაკლისი, მოეხდინათ 1--- წლამდე თვითნებურად აშენებული ინდივიდუალური სახლების სამართლებრივი რეგისტრაცია, თუ მიზანშეუწონელია მათი დადგენილი წესით უსასყიდლოდ ჩამორთმევა და ადგილობრივი საბჭოს ფონდში ჩარიცხვა ან დანგრევა. მიუთითებს ამავე

დადგენილების მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სახალხო დეპუტატთა საქალაქო (რაიონული) აღმასკომებმა უნდა ა) აცნობონ თვითნებურად აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების (მათი ნაწილების) მფლობელებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამ დადგენილების 1-ლი პუნქტის მოთხოვნებს, რომ მათ შეუძლიათ იცხოვრონ ამ სახლებში მანამ, სანამ საჭირო არ გახდება სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის იმ მიწის ნაკვეთების ჩამორთმევა, რომლებზეც აგებულია სახლები, მათ უფლება არა აქვთ გაასხვისონ რაიმე ფორმით ეს სახლები.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე აღიარა ზ-----
---ის საკუთრების უფლება, ისე გაასხვისა რამოდენიმეჯერ სახლთმფლობელობა, რომ არც ერთ საკუთრების უფლების აღიარებაზე დაინტერესებულ პირს, რომელთა მდგომარეობა უარესდებოდა აქტებით, არ აცნობა დაწყებული წარმოების შესახებ, არ უზრუნველყო მათი წარმოებაში ჩართვა. ასევე არც მას და არც სხვა დაინტერესებულ პირებს არ უმარტავს, როგორც საკუთრების უფლების აღიარებაზე ერთ - ერთ უფლებამოსილ პირს, ვის უნდა მიმართოს პირმა.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

8.1. 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.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; 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).

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

„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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-

მოვალეობებს. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ვალდებულებების 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მეორე პუნქტით კი დადგენილია, რომ განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამასთან, კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით კანონმდებელმა მიუთითა, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. სასამართლო მიუთითებს აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-9 მუხლზე აპელირებით, მართებულად განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების დაცვა და სამოქალაქო კანონთა მიზნიდან - საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების უზრუნველყოფა, თუ ამ

თავისუფლების განხორციელება არ ხელყოფს მესამე პირთა უფლებებს. სამოქალაქო ურთიერთობების ერთ - ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების საკითხი. სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლების და სტაბილურობის გარანტია სწორედ სახელმწიფოს მიერ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვაში მდგომარეობს. საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისაგან. რეესტრის საჯარო ხასიათის გამო იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფას - დაცვას ემსახურება. ყოველი დავის გადაწყვეტა საჭიროებს გარკვეული ფაქტების დადგენას, ვინაიდან სამართლით რეგულირებული ურთიერთობა შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე, ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა გარკვეულ იურიდიულ შედეგს უკავშირებს.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1-----ს გაფორმებული იქნა ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ს----- ღ-----მა თავის რძალს ე-----ე თ-----ს ასულ ღ-----ს აჩუქა ერთი მეცხრედი ნაწილის უფლება, ორი ერთ სართულიანი სახლისა, ცხრა ოთახისაგან შემდგარი, მდებარე ქ.თბილისი, ს-----ს. დადგენილია, რომ ე-----ე ღ-----ის უფლება ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე აღრიცხულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემებით. დადგენილია, რომ 2-----ს ზ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზემოაღნიშნული ნაჩუქრობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. დადგენილია, რომ 2-----ს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N-----გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო სათანადო წესით გაფორმებული ზ-----ის უფლებამოსილებს დამადასტურებელი დოკუმენტი და 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. ასევე დადგენილია, რომ 2-----ს ზემოაღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი იქნა 2-----ის N-----სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად, ბ-----ი წარმოადგენს ე-----ე ღ-----ის მემკვიდრეს, ხოლო სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ქ.თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთის $\frac{1}{2}$ ნაწილი. ასევე წარდგენილი იქნა 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და ზ-----ის განცხადება დაინტერესებულ პირად ბ-----ის მიჩნევის თაობაზე.

პალატა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე არგუმენტირებით განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული 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. სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

პალატა განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში კანონშესაბამისად მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრირება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და პირიქით სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში უზრუნველყოს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება კანონით დადგენილი წესით. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა ის დოკუმენტები, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის კანონით გათვალისწინებულ საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა. კერძოდ, ყურადსაღებია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ წარდგენილი იქნა 1-----ის ნაჩუქრობის ხელშეკრულება და 2-----ის N----- სამკვიდრო მოწმობა. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო მოეხდინა ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ქონების 6/12 ნაწილი (ს/კ----- ბ-----ის სახელზე).

აქვე, პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სადავო პერიოდში მოქმედი ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება – ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. ხოლო ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

პალატა მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციაზე“, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს, ხოლო ინსტრუქციის მიზანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, საჯარო ინფორმაციისა და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუმენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ადმინისტრაციული წარმოებებისა და ინფორმაციის გაცემის რეგულირება. ხსენებული 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. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრისთვის წარდგენილი

დოკუმენტაციის განხილვის დროს არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

რაც შეეხება მხარის მოთხოვნას, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N----- (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის შესახებ) გადაწყვეტილება, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

აქვე პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. დასახელებული ნორმების ანალიზის თანახმად ცალსახაა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმება სასამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნება და ამიტომაც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი ორგანო ბ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნასთან დაკავშირებით თავად მიეღო რაიმე სახის გადაწყვეტილება. შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად ჩათვალა მოთხოვნა უსაფუძვლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში პალატა ვერ დაეთანხმება და ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებებს და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული არგუმენტები ვერ გახდება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

პალატა იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას მასზედ, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოშობდა ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ ჩანაწერს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება, სწორად შეაფასა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია და კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით მიიღო გადაწყვეტილება.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, ასევე ამავე საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილში, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე და ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული ან შესწავლილი. ამავე კოდექსის მე-5 მუხლით კი განმტკიცებულია ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპი, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს კანონის საფუძველზე ბოჭვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორი და მართებული შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს კონსტიტუციის იმ ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ამდენად, სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ „თავისი“ უფლების ან თავისუფლების დაცვის რეალურ საჭიროებას, რის გამოც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პროცესუალური უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საამისო, ნამდვილი ინტერესის მქონე პირი. პალატა ასევე მიიჩნევს, რომ სახეზე უნდა იყოს პირის უფლების დარღვევის რეალური საშიშროება ან მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლების ან სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ კანონიერი ინტერესი არ ნიშნავს იმთავითვე მოთხოვნის კანონიერებას, სასამართლოს მიერ სარჩელის უცილობლად დაკმაყოფილებას, აღნიშნული დავის არსებითი განხილვის შედეგად გამოსარკვევ საკითხთა რიგს განეკუთვნება, სარჩელის დასაშვებობის ეტაპზე ინტერესის არსებობა, როგორც სარჩელის დასაშვებობის ერთ - ერთი პირობა, გულისხმობს დავისადმი მოსარჩელის ინდივიდუალური, პერსონალური ინტერესის, როგორც ასეთის არსებობას. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, მატერიალური კანონიერება დგინდება პროცესის არსებითი განხილვის შედეგად, მოთხოვნის

დაკმაყოფილებისათვის საჭირო მატერიალური საფუძვლების არარსებობა, არის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის და არა ინტერესის არარსებობის გამო სარჩელის დაუშვებლად ცნობისა და საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველი.

საქმის მასალებით ცალსახად დგინდება, რომ სადავო აქტი გამოცემულია ლ-----
ლ-----ის საჩივრის ფარგლებში, ხოლო მოცემულ საქმეში მოსარჩელეს წარმოადგენს ა-----ე ლ-----ი. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად, პალატა მიიჩნევს, რომ ა-----ე ლ-----ის სარჩელზე არ იკვეთება იურიდიული ინტერესი, რამდენადაც, მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს თუ რა პირდაპირი და უშუალო ზიანი ადგება მას ან მისი რომელი კანონიერი უფლება და ინტერესი შეიზღუდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტებით, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არ არის წარმოდგენილი აპელანტის სახლეზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებლობა იქნებოდა განხილულიყო როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტი და დავის საგანთან იურიდიული ინტერესის მქონე სუბიექტი, თუმცა ვერც საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვის და ვერც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე მოცემული გარემოება არ გამოიკვეთა. აღნიშნულის შესაბამისად ცალსახაა, რომ მისი ინტერესი მოპასუხის მიერ გამოცემული 2-----
-----ის N-----, 2-----ის N----- გადაწყვეტილებების ბათილობის მოთხოვნით დაუშვებელია, რამეთუ ვერ დგინდება იურიდიული ინტერესის არსებობის ფაქტი, რაც კანონმდებლის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენს.

პალატა ასევე ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს მოსარჩელის მოთხოვნაზე - დაევალოს მოპასუხე მხარეს ახალი ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემა და განმარტავს, რომ იმ პირობებში როდესაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა შეცვლიებითი სარჩელის - ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, მავალდებულებელი სარჩელის (ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა) დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები პალატის მოსაზრებით არ არსებობს, რამეთუ ეს მოთხოვნები ურთიერთკავშირშია ერთმანეთთან, კუმულაციურია და პირველის დაკმაყოფილებაზე უარი გამორცხავს მეორე მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებასაც.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამრიგად, ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და

შეფასებას. ამდენად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა - განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება.

9. საპროცესო ხარჯები

9.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

ა-----ე ღ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2, 22-ე, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ა-----ე ღ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება;
3. ა-----ე ღ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

	მოსამართლე	ილონა
თოდუა		