



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ხატია არდაზიშვილი

სხდომის მდივანი: გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ-----ი, მ-----ი
წარმომადგენელი - პ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახური
წარმომადგენელი - შ-----ი

მესამე პირი - ლ-----ე, ვ-----ი, ლ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018
წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელი დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით მ-----ისა და მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა-----ი და ლ-----ა თანაბარ წილში ცნობილ იქნენ ქ. თბილისის გ-----ში მდებარე ლიტ. „ა“ ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის №2 ოთახის 11,02 კვ.მ. ფართის და №3 ოთახის 37,1 კვ.მ. ფართის, მის წინ მდებარე აივნისა და შესასვლელის მესაკუთრედ, რაც შეადგენს მთლიანი საცხოვრებელი სახლის ერთ მესამედს (ტ. I, ს.ფ. 218-219);

1.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ამონაწერით დგინდება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში ისნის რაიონში, გ-----ში რეგისტრირებულია ა-----ე და ლ-----ების (ლიტ. „ა“, I სართ.) 1/3 წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება), ვ-----ის (ლიტ. „ა“, I სართ.) 1/3 წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 13.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, ნოტარიუსი: თ. მ-----ე), გ-----ის (ლიტ. „ა“, I სართ.) 1/3 წილზე + II სართ. (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 30.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება) საკუთრების უფლება (ტ. I, ს.ფ. 128);

1.2.3. 2007 წლის 05 სექტემბერს ვ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე/ერთეულზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; 5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან; 6. საინვენტარიზაციო გეგმა აზომვითი ნახ. დისკ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის

№0-----13 გადაწყვეტილებით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2007 წლის 25 სექტემბრიდან აღრიცხულია ვ-----ის (1/2 ნაწილი) და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა სახელობე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებული ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 13/07/1954, ნოტარიუსი: თ. მ-----ე) (ტ. I, ს.ფ. 44, 148, 162, 191-192);

1.2.4. 2007 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ვ-----მა ლ-----ს მიყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი №125/038 – 420.00 კვ.მ.-სა და შენობა ნაგებობის საერთო ფართი 108.62 კვ.მ.-ს 1/2 ნაწილი მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----.

2007 წლის 26 სექტემბერს ლ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 სექტემბრის №0-----03 გადაწყვეტილებით „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2007 წლის 27 სექტემბრიდან აღრიცხულია ლ-----ის და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა (1/2 ნაწილი) სახელობე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-14648, დამოწმების თარიღი: 26/09/2007, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი)(ტ. I, ს.ფ. 45, 199 201-206);

1.2.5. საქმეში წარმოდგენილი 2007 წლის 13 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართობით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2007 წლის 13 დეკემბრიდან აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), ლ-----ა და ა-----ის (1/3 ნაწილი), სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-14648, დამოწმების თარიღი: 26/09/2007, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი; ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება)(ტ. I, ს.ფ. 226-227).

1.2.6. 2007 წლის 17 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლ-----ამ მ-----ს მიყიდა მისი კუთვნილი წილი (1/3/ ნაწილი) მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- (ტ. I, ს.ფ. 243-246).

1.2.7. 2009 წლის 25 ივნისის სანოტარო წესით დამოწმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლ-----მა ლ-----ეს მიყიდა მიწის ნაკვეთი №125/038 – 420.00 კვ.მ. (დაზუსტებული) და შენობა- ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 108. 62 კვ.მ. -1/2 ნაწილი მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----.

2009 წლის 07 ივლისს ლ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 09 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (ტ. I, ს.ფ. 46, 236-240);

1.2.8. 2009 წლის 07 აგვისტოს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის

დამადასტურებელი საბუთი; 3. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 07 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“.

ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2009 წლის 07 აგვისტოდან აღრიცხულია მ-----ის და ა-----ის (1/3 ნაწილი), ლ-----ის (1/2 ნაწილი) და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4755, დამოწმების თარიღი: 17/12/2007, ნოტარიუსი: ნ. ბ-----ე; ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №090227748, დამოწმების თარიღი: 25/06/2009, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი) (ტ. I, ს.ფ. 100-102 242);

1.2.9. 2009 წლის 11 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდროს მოწმობით დგინდება, რომ ლ-----ამ საკუთრებაში მიიღო 2003 წლის 10 ოქტომბერს გარდაცვლ-----ის სამკვიდრო ქონება, საცხოვრებელი სახლის 1/3 ნაწილის 1/2 ნაწილის 2/3 ნაწილი, თავის წილ კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, ხოლო მისმა შვილმა ა-----ამ საკუთრებაში მიიღო ა-----ის სამკვიდრო ქონება, საცხოვრებელი სახლის 1/3 ნაწილის 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი, თავის წილ კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, მდებარე: ქ. თბილისში, გ-----. 2009 წლის 11 აგვისტოს ლ-----ასა და ა-----ას წარმომადგენელმა ნ-----ემ განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა (ტ. I, ს.ფ. 252, 254-259, 265);

1.2.10. 2009 წლის 26 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ა-----ამ მ-----ს მიყიდა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად) 1/3 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი.

2009 წლის 26 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლ-----
-----ამ მ-----ს მიყიდა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი
ქონების (შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად) 1/3 ნაწილიდან 1/2
ნაწილის 2/3 ნაწილი.

საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 01 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო
რეესტრიდან დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართობი 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი
ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2009
წლის 01 სექტემბრიდან აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), მ-----
-----ის (1/3 ნაწილი) და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრის სახელზე
(უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სამკვიდრო მოწმობა №090383399,
დამოწმების თარიღი: 11/08/2009, ნოტარიუსი: ნ. გ-----; უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება №090227748, დამოწმების თარიღი: 25/06/2009,
ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:
26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო; ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11
სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება; ნასყიდობის ხელშეკრულება,
დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულება №1-4755, დამოწმების თარიღი: 17/12/2007, ნოტარიუსი: ნ. ბ-----
-ე)(ტ. I, ს.ფ. 286-287, 298-299, 318);

1.2.11. 2010 წლის 28 მაისის სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო
მოწმობით დგინდება, რომ მ-----მა საკუთრებაში მიიღო 2001 წლის 12
დეკემბერს გარდაცვლ----- დედის გ-----ის სამკვიდრო ქონება,
საცხოვრებელი სახლის ნაწილი, თავისი კუთვნილი წილი მიწის ნაკვეთით,
მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ში.

2010 წლის 14 ივნისს მ-----ის წარმომადგენელმა - მ-----მა
განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის
სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის
საფუძველზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 18
ივნისს მიღებულ იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის
შესახებ“.

ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ.

თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2010 წლის 18 ივნისიდან აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), მ-----ის (1/3 ნაწილი) და მ-----ის (წილი გაურკვეველია) სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სამკვიდრო მოწმობა №090383399, დამოწმების თარიღი: 11/08/2009, ნოტარიუსი: ნ. გ----ე; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4755, დამოწმების თარიღი: 17/12/2007, ნოტარიუსი: ნ. ბ-----ე; ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება; სამკვიდრო მოწმობა №100513831, დამოწმების თარიღი: 28/05/2010, ნოტარიუსი: ნ. გ----ე; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №090227748, დამოწმების თარიღი: 25/06/2009, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) (ტ. I, ს.ფ. 90, 92-93, 310-315);

1.2.12. 2011 წლის 05 აპრილის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მ-----მა მიიღო მ-----ს მის საკუთრებაში არსებული ქალაქ თბილისში, გ-----ში მდებარე ნაკვეთი, წილი გაურკვეველი (0----- ნაკვეთი, საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 420 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 108,62).

2011 წლის 05 აპრილს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. ნასყიდობის ხელშეკრულება; 2. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; 3. მინდობილობა; 4. მომსახურების საფასურის ქვითარი № 5. პირადობის მოწმობის ასლები.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 01 ივნისს მიღებულ იქნა №8-----07 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“.

ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2011 წლის 01 ივნისიდან აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), მ-----ის (1/3

ნაწილი) და მ-----ის (წილი გაურკვეველი) სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2---- გადაწყვეტილება; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4755, დამოწმების თარიღი: 17/12/2007, ნოტარიუსი: ნ. ბ-----ე; სამკვიდრო მოწმობა №090383399, დამოწმების თარიღი: 11/08/2009, ნოტარიუსი: ნ. გ----ე; უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 05/04/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №090227748, დამოწმების თარიღი: 25/06/2009, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) (ტ. I, ს.ფ. 95-97, 326, 328-329);

1.2.13. 2016 წლის 14 იანვარს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ----- და ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის გაცემა. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. პ/მ ასლი, 2. განცხადება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2016 წლის 15 იანვარს მიღებულ იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“. გადაწყვეტილებით განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, რის გამოც ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდებოდა (ტ. I, ს.ფ. 25, 124);

1.2.14. 2016 წლის 15 იანვარს მ-----ის წარმომადგენელმა - პ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილებით მ-----ის წარმომადგენლის 2016 წლის 15 იანვრის №6----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა (ტ. I, ს.ფ. 26-29, 140-142);

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომელიც განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია განიმარტებოდა, როგორც უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში. ხოლო ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნეოდა ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობდა უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის 4^ა მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან (შემდგომში – ამონაწერი) გაიცემოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავდა მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის და საკუთრების უფლებების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ხოლო 28^ა მუხლის მიხედვით, რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებული ორგანო გამოსცემდა გადაწყვეტილებას.

სასამართლომ მიუთითა ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია). აღნიშნული კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს 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 (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს, მის მიერ გაწეული მომსახურების ვადებს, საფასურის განაკვეთებს, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს.

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 ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს; კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით (01.06.2011წ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან - ტ. II, ს.ფ. 96-97) დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), მ-----ის (1/3 ნაწილი) და მ-----ის (წილი გაურკვეველი) სახელზე.

ასევე, დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით მ-----ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, რის გამოც ტექნიკური ხარვეზის არსებობა არ დგინდებოდა.

სასამართლომ მიუთითას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლზე და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა ნიშნავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. შეცდომების გასწორება უნდა გამოქვეყნდეს ან გადაეცეს ოფიციალური გაცნობისათვის იმავე წესით, რომელიც დადგენილია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოქვეყნებისათვის ან გაცნობისათვის.

აღნიშნული განმტკიცებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითაც, რომლის 28-ე მუხლი იმპერატიულად ადგენს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მ-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოში მოითხოვა ტექნიკური ხარვეზის გასწორება იმ კუთხით, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე თანამესაკუთრეთა წილობრივი უფლებები დაფიქსირებულიყო თანაბრად, თითოეულზე 1/3 ნაწილის კუთვნილებით (ტ. I, ს.ფ. 125-127).

სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ წარმოადგენს ტექნიკურ უზუსტობას, რომელიც შეიძლება ადმინისტრაციულ ორგანოს დაშვებული ჰქონდეს დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით, ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. აღსანიშნავია, რომ ტექნიკური შეცდომა დაშვებული უნდა იყოს მექანიკურად, მოცემული დავის საგანი კი ეხება მარეგისტრირებელ ორგანოში კონკრეტული უძრავი ქონების მესაკუთრეთა წილების განსაზღვრის საკითხს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან, ვინაიდან საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის დანაწესის ურთიერთშეჯერების შედეგად, მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ხარვეზის, კერძოდ, დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანის და ტექნიკური გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომის, ასევე, ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობის არსებობა არ დგინდება ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ წარმოადგენს ტექნიკური ხასიათის უზუსტობას, რომელიც ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაუშვა მონაცემების გადატანისას და საბოლოო შედეგი, რომლის მიღწევაც მოსარჩელე მხარეს სურდა წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში, სცდება განსახილველი დავის საგანს.

1.3.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ რომ ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში.

დადგენილია, რომ მ-----ის წარმომადგენელმა 2016 წლის 15 იანვრის ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის

დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდგომ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, კერძოდ, საჩივრის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოძიებული ინფორმაციის საფუძველზე მიიჩნია, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ადგილი არ ჰქონდა ტექნიკური ხარვეზის არსებობას. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილება მიღებულია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ და შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

1.3.3. მოსარჩელეთა მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) მონაცემებში ვ-----ის საკუთრებად 1/2-ის განსაზღვრის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის №0-----13, 2007 წლის 27 სექტემბრის №0-----03 და 2009 წლის 09 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის

საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2007 წლის 05 სექტემბერს ვ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე/ერთეულზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; 5. ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან; 6. საინვენტარიზაციო გეგმა აზომვითი ნახ. დისკ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 25 სექტემბერს მიღებულ იქნა №0-----13 გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

ასევე, დადგენილია, რომ 2007 წლის 26 სექტემბერს ლ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. ნასყიდობის ხელშეკრულება. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 27 სექტემბერს მიღებულ იქნა №0-----03 გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

2009 წლის 07 ივლისს ლ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. ნასყიდობის

ხელშეკრულება. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 09 ივლისს მიღებულ იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, იმ პირობებში, როდესაც, მარეგისტრირებელ ორგანოში მხარეთა მიერ წარდგენილი იქნა კანონმდებლობით განსაზღვრული ის დოკუმენტები, რომლებიც საკმარისი იყო მათ მიერ წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სრული უფლება ჰქონდა მიეღო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო არ გამხდარა ზემოაღნიშნული რეგისტრაციების საფუძვლად (ლ-----ის, ლ-----ის ნაწილში) მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები. შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ძალაში არსებობის პირობებში, სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოსარჩელეთა მოთხოვნა რეგისტრაციების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ სანამ მოსარჩელე მ-----ი გახდებოდა სადავო უძრავი ქონების ერთ-ერთი მესაკუთრე, იგი წარმოადგენდა აღნიშნული უძრავი ქონების მისი წინამორბედი მესაკუთრის (მ-----ის (თავდაპირველი თანამესაკუთრის გ-----ის შვილი)) ინტერესებს მარეგისტრირებელ ორგანოში. კერძოდ, 2010 წლის 14 ივნისს მან, როგორც მ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. ხოლო 2010 წლის 18 ივნისს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართობი 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2010 წლის 18 ივნისიდან აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), მ-----ის (1/3 ნაწილი) და მ-----ის (წილი გაურკვეველი) სახელზე. შესაბამისად, მოსარჩელე მ-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ მ-----ის წილი სადავო უძრავ ქონებაზე არ იყო დაზუსტებული, ამასთან, მოგვიანებით მხარეთა შორის (მ-----ი და მ-----ი) გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ასევე ნასყიდობის საგანს (ქ. თბილისი, გ-----) წარმოადგენდა გაურკვეველი წილი. აღნიშნული

გარემოებების გათვალისწინებით კი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მ-----ისათვის ცნობილი იყო თუ რა სახით გადადიოდა სადავო უძრავ ქონებაზე მასზე საკუთრების უფლება.

რაც შეეხება მეორე მოსარჩელის - მ-----ის ინტერესებს მოცემული დავის ფარგლებში, სასამართლომ განმარტა, რომ მისთვისაც ცნობილი იყო იმ გარემოების შესახებ, თუ რა წილობრივი მონაცემით გადადიოდა მასზე საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. დადგენილია, რომ სადავო ქონების 1/3 ნაწილის (ლიტ. „ა“, I სართ.) თავდაპირველ თანამესაკუთრებს წარმოდგენდნენ ა-----ე და ლ-----ები. საქმეში წარმოდგენილი 2007 წლის 17 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლ-----ამ მ-----ს მიყიდა მისი კუთვნილი წილი (ქონების 1/3 ნაწილიდან) მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ს. ხოლო 2009 წლის 26 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებებით მ-----მა ა-----სა და ლ-----სგან (ა-----ის მემკვიდრეები) შეიძინა ა-----ის წილი (ქონების 1/3 ნაწილიდან) უძრავ ქონებაზე.

შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელებსათვის სადავო უძრავი ქონების შეძენისას ცნობილი იყო მათი საკუთრების წილობრივი მონაცემების შესახებ, სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოსარჩელეთა მოთხოვნა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) მონაცემებში ვ-----ის საკუთრებად 1/2-ის განსაზღვრის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის ნაწილშიც.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამავე დროს, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე არ არის გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები, სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებაზე ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესახებ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, მ-----ის მიერ შეძენილი ქონებრივი სიკეთე - ქ.

თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების „გაურკვეველი“ წილი - მოცემულ შემთხვევაში ის ფაქტობრივი მოცემულობაა, რომელიც ნებისმიერ შემთხვევაში საჭიროებს „გარკვევას“, რადგან მოქმედი სამართლის არცერთი ნორმა და არც რომელიმე სამართლებრივი დოქტრინა არ ითვალისწინებს საკუთრების წილობრივი უფლების „გაურკვეველი“ სახით არსებობას და ამ სტატუსით საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის დასაშვებობას.

შესაბამისად, ეს „გაურკვეველი“ წილი მ-----მა იმ „გარკვევის“ პერსპექტივით შეიძინა, რომლითაც მისი უფლებრივი წინამორბედი სარგებლობდა და ეს „გარკვევა“ წილის იმ სახით რეგისტრაციაზე ზრუნვის უფლებას მოიცავს, როგორითაც ის სარეგისტრაციო მონაცემების კანონიერი სახით არსებობის შემთხვევაში იქნებოდა სახეზე.

აპელანტის მითითებით, ვიდრე მ-----ის წილი „გაურკვეველი“ სახით იქნება ფიქსირებული, ამ უკანასკნელის „გარკვეული“ სახით არსებობის პერსპექტივაში სწორედ იმ უფლებრივი მდგომარეობით აღდგენა მოიაზრება, რომელიც მას „გაურკვევლობამდე“ გააჩნდა, ეს კი, ყველა იმ სარეგისტრაციო (სააღრიცხვო) მონაცემების მიხედვით, რომელიც მ-----ის მიერ შეძენილი წილის წარმოშობასა და ისტორიას ასახავს, ყოველთვის 1/3-ს შეადგენდა.

ამდენად, მ-----მა საკუთრების წილობრივი უფლება შეიძინა რა „გაურკვეველი“ სტატუსით, იგი იმთავითვე აცნობიერებდა ამ უკანასკნელის „გარკვევაზე“ ზრუნვის საჭიროებას, რისი გარდაუვალი აუცილებლობა არამხოლოდ მისი პირადი ქონებრივი უფლებისა და ინტერესის საგანს წარმოადგენს, არამედ უძრავი ქონების რეგისტრაციის სფეროში მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანასა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზანს ემსახურება. შესაბამისად, ამ სამართლებრივი ნონსენსის აღმოფხვრა ნივთის ნებისმიერ შემძენს ხელეწიფება და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფის თვალსაზრისით, იმავდროულად მის ვალდებულებასაც წარმოადგენს, რაც მოცემულ შემთხვევაში, რაოდენ პარადოქსულიც უნდა იყოს, მართლმსაჯულების ორგანომ დაბლოკა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი შედეგიდან გამომდინარე, რომლითაც მ-----ის საკუთრების წილობრივი უფლება „გაურკვეველი“ სტატუსით დარჩა ძალაში და პრაქტიკულად გამოუსწორებელ სამართლებრივ „ფენომენად“ იქნა მიჩნეული, საზიარო უფლების გაუქმების სურვილის შემთხვევაში, რაც სხვათა შორის, მხარეთა შორის მიმდინარე სამოქალაქო სამართალწარმოების საგანს წარმოადგენს (ლ-----ის სარჩელის საფუძველზე) და მისი განხილვა სწორედ წინამდებარე საქმის დასრულებამდეა შეჩერებული (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი), უსათუოდ წარმოიქმნება მ-----

–ის წილის გარკვევის აუცილებლობა, რადგან „გაურკვევლობის“ შემთხვევაში დაუდგენელი იქნება წილის ოდენობა და, შესაბამისად, შეუძლებელი იქნება მისი რეალიზება.

აპელანტი განმარტავს, რომ მ-----ის მიერ შეძენილი წილის „გაურკვევლად“ ჩამოყალიბების ისტორია სათავეს იმ მომენტიდან იღებს, როდესაც ის უკანასკნელი მონაცემებით „გარკვეული“ 1/3 სახით გ-----ის სახელზე ირიცხებოდა და ამ უკანასკნელის გარდაცვალებამდე იმავე (1/3) სტატუსს ინარჩუნებდა, „გაურკვევლობა“ კი, ჩნდება 2007 წლის იმ მომენტში, როდესაც ვ-----ის წილზე საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 1/2 სახით და ამ დროს გ-----ი უკვე გარდაცვლ--- იყო, ანუ ამ უკანასკნელის კუთვნილმა წილმა ტრანსფორმაცია მისი ნებელობითი მონაწილეობის გარეშე განიცადა, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

შესაბამისად, იმ ეტაპზე, როდესაც მ-----მა დედის - გ-----ის - სამკვიდრო მიიღო, ამ უკანასკნელში აქტივის სახით შემავალი სადავო ქონებრივი სიკეთე უკვე „გაურკვეველი“ სტატუსით ფიქსირდებოდა, რის გამოც გ-----ი მას სხვაგვარი სახით უბრალოდ ვერ გაიფორმებდა.

აპელანტის მითითებით, ვინაიდან მ-----მაც შეიძინა გ-----ის მიერ სამკვიდროს სახით მიღებული ქონებრივი აქტივი, ბუნებრივია, რომ მან ის უფლებებიც შეიძინა, რომელიც ამ ქონების დაცვას ემსახურება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების დასაბუთება

3.1. 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.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების

პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

3.2. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია განიმარტებოდა, როგორც უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში. ხოლო ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნეოდა ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობდა უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის 4³ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან (შემდგომში – ამონაწერი) გაიცემოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავდა მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ხოლო 28¹ მუხლის მიხედვით, რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემდა გადაწყვეტილებას.

პალატა მიუთითებს ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია). აღნიშნული კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს 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 (შემდგომში – სააგენტო) უფლებამოვალუბებს, მის მიერ გაწეული მომსახურების ვადებს, საფასურის განაკვეთებს, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს.

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 ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს; კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის

„კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სააპელაციო პალატა სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებით დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ.

საქმეში წარმოდგენილი 1954 წლის 13 ივლისის ნაჩუქრობის ხელშეკრულების თანახმად, ს-----მა თბილისი, გ----- მდებარე სახლის საკუთარი ნახევარი წილი აჩუქა თავის შვილს - **ვ-----ს**.

1954 წლის 30 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ერთი მხრივ ა-----სა და მეორე მხრივ, **გ-----ს** შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ა-----მა **გ-----ს** მიჰყიდა ორი ოთახისაგან შემდგარი ერთსართულიანის სახლის (მდებარე ქ. თბილისი, 25 კომისრის რაიონი, გ-----) ნახევარი ნაწილის უფლება (ს.ფ. 129-130).

საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის ისნის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის N2---- გადაწყვეტილებით **ა-----ი და ლ-----** მოპასუხეების - **ვ-----ისა და გ-----ის** მიმართ აღძრული სარჩელის საფუძველზე ცნობილ იქნენ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების თანაბარი წილის მესაკუთრეებად. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მითითებულ იქნა, რომ ა-----ისა და ლ-----ას წილი შეადგენს მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 1/3-ს, რაც მოიცავს ქ. თბილისი, გ-----ში მდებარე ლიტ. „ა“ ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლის N2 ოთახის 11.02 კვ.მ. ფართს და N3 ოთახის 37.1 კვ.მ. ფართს, მის წინ მდებარე აივანსა და შესასვლელს (ს.ფ. 20).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ 1998 წლის 10 იანვრამდე, უძრავ ქონებაზე, მათ შორის, მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების კომპეტენციას მიეკუთვნებოდა. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ აღრიცხვა-დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და

პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურები და ამ მონაცემებს წარუდგენდნენ საჯარო რეესტრის სამსახურს, რომელიც, თავის მხრივ, ახდენდა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას. საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით გამოცხადებული ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის გამო, ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივის მასალები გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს,

სააპელაციო პალატა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულების შინაარსის გათვალისწინებით მიუთითებს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების გაუქმების შედეგად, აღნიშნულ სამსახურებში დაცულ ინფორმაციის გაცემაზე პასუხისმგებელ ორგანოს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და მისი ტერიტორიული სამსახურები. ამდენად, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც უფლებამოსილმა ორგანომ, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის სამსახურში დაცული დოკუმენტების შემოწმების შედეგად უნდა გასცეს არქივში არსებული ინფორმაციის ამსახველი შესაბამისი ამონაწერი, რაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს, ვინაიდან ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურებში უძრავი ქონების კონკრეტული პირის სახელზე რეგისტრაცია უდავოდ წარმოშობს ამ პირის კანონიერ უფლებას რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2007 წლის 13 ივნისს, ისე იქნა გაცემული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ამონაწერი, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს არ გამოუკვლევია არქივში დაცული ინფორმაციის შინაარსი. სააპელაციო პალატისათვის გაუგებარია, იმ პირობებში, როდესაც სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით არსებული ფაქტობრივი მოცემულობა არ შეცვლილა 1997 წლის 12 სექტემბრიდან 2007 წლის 13 ივნისამდე, რამ განაპირობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ორი განსხვავებული შინაარსის ამონაწერის გაცემა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ამონაწერით (28.05.2005 წ.) დგინდება, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში ისნის რაიონში, გ-----ში რეგისტრირებულია ა-----ე და ლ-----ების (ლიტ. „ა“, I სართ.) 1/3 წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2-----

გადაწყვეტილება), ვ-----ის (ლიტ. „ა“, I სართ.) 1/3 წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 13.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, ნოტარიუსი: თ. მ-----ე), გ-----ის (ლიტ. „ა“, I სართ.) 1/3 წილზე + II სართ. (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 30.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება) საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 33-34);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის 2007 წლის 13 ივნისის ამონაწერის თანახმად კი, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში ისნის რაიონში, გ-----ში, რეგისტრირებულია ა-----ე და ლ-----ების 1/3 წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2---- გადაწყვეტილება), ვ-----ის 1/2 წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 13.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, ნოტარიუსი: თ. მ-----ე) და გ-----ის დაუდგენელ წილზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - 30.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება) საკუთრების უფლება. ამონაწერში მითითებულია, რომ 30.07.1954წ. ნაჩუქრობის ხელშეკრულება საქმის მასალებში არ ინახება (ტ. I, ს.ფ. 216-217);

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალების მასალების შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილი ვ-----ის საკუთრებად, უკანასკნელად ფიქსირდებოდა 1954 წლის 30 ივლისის მდგომარეობით, ხოლო ისნის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის N2---- გადაწყვეტილებით აღნიშნული უძრავი ქონების თანამესაკუთრებად თანაბარ წილში, მითითებულ იქნენ გ-----ი და ვ-----ი. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით სადავო უძრავი ნივთი სამ თანაბარ წილად დაიყო, რის გამოც საკუთრებაში არსებული 1/2 წილი შეუმცირდათ, როგორც ვ-----ს, ისე გ-----ს და სადავო უძრავ ნივთზე თანამესაკუთრეთა საკუთრება საბოლოოდ განისაზღვრა, თანაბარი - 1/3-1/3-1/3 წილის ოდენობით, რაც არ ყოფილა გათვალისწინებული 2007 წლის 13 ივნისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ამონაწერის გაცემის დროს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამონაწერის გაკეთებამდე არ ყოფილა შესწავლ--- არც ისინი რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის N2----- გადაწყვეტილების, 1954 წლის 13 ივლისისა და 1954 წლის 30 ივლისის ნაჩუქრობის ხელშეკრულებების შინაარსი, უდავოა, რომ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები და ეს აქტი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ამდენად ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) მონაცემებში ვ-----ის საკუთრებად 1/2-ის განსაზღვრის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე ვ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილება ძალაში შესვლის დღიდან, როგორც წინამდებარე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების თანმდევი შედეგი.

რაც შეეხება მ-----ის დანარჩენ სასარჩელო მოთხოვნებს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 სექტემბრის №0-----03 და 2009 წლის 09 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ. სააპელაციო პალატა იმ გარემოების უდავოდ დადასტურების მიუხედავად, რომ ვ-----ი სადავო ქონების გასხვისების მომენტში არ წარმოადგენდა აღნიშნული უძრავი ქონების 1/2 წილის მესაკუთრეს, განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა, ობიექტურად არამართლზომიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო

დაცვას მოკლებული არ არის. კეთილსინდისიერი არამართლობიერი შემძენი მიიჩნევა ნივთზე უფლებამოსილ პირად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეების ინტერესების დაცვის მიზნით. კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. (არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია) - საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 – ვებგვერდი, 26.10.2017წ. დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს გამსხვისებელი მესაკუთრედ.

ამდენად, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში, ვ-----ი ლ-----თან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილის მესაკუთრედ და შემძენს ობიექტურად არ ჰქონდა საშუალება ევარაუდა საკუთრების ხარვეზიანობა. ამდენად, ლ-----ი მიჩნეულ უნდა იქნეს კეთილსინდისიერ შემძენად და მის მიმართ უნდა გავრცელდეს მართლობიერი შემძენისათვის განსაზღვრული საკანონმდებლო გარანტიები. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმეში არ არის დაცული იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ ლ-----მა უძრავი ნივთის შეძენისას იცოდა უფლების ნაკლის შესახებ. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ასევე კეთილსინდისიერ შემძენად უნდა იქნეს მიჩნეული ლ-----ეც, რომელმაც აღნიშნული უძრავი ქონება ლ-----ისაგან შეიძინა. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 27 სექტემბრის №0-----03 და 2009 წლის 09 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში არ არსებობს მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15

იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას. სააპელაციო პალატა იმ პირობებში, როდესაც კანონიერად იქნა მიჩნეული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის, ჯერ ლ-----ის, ხოლო შემდგომ ლ-----ის სახელზე რეგისტრაცია, მიიჩნევს რომ შექმნილი რეალობა მარეგისტრირებელ ორგანოს არ აძლევდა შესაძლებლობას სადავო უძრავ ქონებაზე თანამესაკუთრეთა წილობრივი უფლებები დაფიქსირებინა თანაბრად, თითოეულზე 1/3 ნაწილის კუთვნილებით. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 იანვრის №8-----03 და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილებები კანონმდებლობის შესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის გადაწყვეტილების მიღების დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება მ-----ის სააპელაციო საჩივარს, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ 2007 წლის 17 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლ-----ამ მ-----ს მიყიდა მისი კუთვნილი წილი (1/3 ნაწილი) მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- (გ. I, ს.ფ. 243-246).

2009 წლის 07 აგვისტოს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 07 აგვისტოს მიღებულ იქნა №8-----03 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“. ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართით 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2009 წლის 07 აგვისტოდან აღრიცხულია მ-----ის და ა-----ის (1/3

ნაწილი), ლ-----ის (1/2 ნაწილი) და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრის სახელზე (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4755, დამოწმების თარიღი: 17/12/2007, ნოტარიუსი: ნ. ბ-----ე; ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №090227748, დამოწმების თარიღი: 25/06/2009, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი) (გ. I, ს.ფ. 100-102 242);

2009 წლის 11 აგვისტოს სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდროს მოწმობით დგინდება, რომ ლ-----ამ საკუთრებაში მიიღო 2003 წლის 10 ოქტომბერს გარდაცვლ-----ის სამკვიდრო ქონება, საცხოვრებელი სახლის 1/3 ნაწილის 1/2 ნაწილის 2/3 ნაწილი, თავის წილ კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, ხოლო მისმა შვილმა ა-----ამ საკუთრებაში მიიღო ა-----ის სამკვიდრო ქონება, საცხოვრებელი სახლის 1/3 ნაწილის 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი, თავის წილ კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, მდებარე: ქ. თბილისში, გ-----. 2009 წლის 11 აგვისტოს ლ-----ასა და ა-----ას წარმომადგენელმა ნ-----ემ განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: 1. წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; 3. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 4. სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა (გ. I, ს.ფ. 252, 254-259, 265);

2009 წლის 26 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ა-----ამ მ-----ს მიყიდა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად) 1/3 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი.

2009 წლის 26 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლ-----ამ მ-----ს მიყიდა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობები მიწის ნაკვეთთან ერთად) 1/3 ნაწილიდან 1/2 ნაწილის 2/3 ნაწილი.

საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 01 სექტემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, ფართობი 420 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0----- თანასაკუთრების უფლებით 2009 წლის 01 სექტემბრიდან აღრიცხულია ლ-----ის (1/2 ნაწილი), მ-----ის (1/3 ნაწილი) და სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრის სახელზე

(უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სამკვიდრო მოწმობა №090383399, დამოწმების თარიღი: 11/08/2009, ნოტარიუსი: ნ. გ----ე; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №090227748, დამოწმების თარიღი: 25/06/2009, ნოტარიუსი: ნ. მ-----ი; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 11 სექტემბრის №2----- გადაწყვეტილება; ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/08/2009, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4755, დამოწმების თარიღი: 17/12/2007, ნოტარიუსი: ნ. ბ-----ე)(ტ. I, ს.ფ. 286-287, 298-299, 318);

სააპელაციო პალატა იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) მონაცემების შესაბამისად, ა-----ისა და ლ-----ას 1/3 წილს ცვლილება არ განუცდია, იგი ყველა ჩანაწერში უცვლელად იქნა შენარჩუნებული და დღეის მდგომარეობით სრულად აქვს შეძენილი მ-----ს, მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტებით მ-----ის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს რაიმე სახის ზიანი არ მისდგომია. შესაბამისად, არ არსებობს მ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ, მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს, მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) მონაცემებში ვ-----ის საკუთრებად 1/2-ის განსაზღვრის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერი ძალაში შესვლის დღიდან. ასევე ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე ვ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის N0-----13 გადაწყვეტილება ძალაში შესვლის დღიდან. დანარჩენ ნაწილში მ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებიდან გამომდინარე, მ-----ისა და მ-----ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარიდან, 50 ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარიდან 75 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 75 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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 დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
3. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
4. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
5. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) მონაცემებში ვ-----ის

საკუთრებად 1/2-ის განსაზღვრის შესახებ ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერი ძალაში შესვლის დღიდან.

6. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების 1/2 ნაწილზე ვ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 სექტემბრის NO-----13 გადაწყვეტილება ძალაში შესვლის დღიდან.

7. დანარჩენ ნაწილში მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

8. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 100 (ასი) ლარიდან, 50 (ორმოცდაათი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 150 (ასორმოცდაათი) ლარიდან, 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 (ორმოცდაათი) ლარის და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის ანაზღაურება.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების 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