

საქმე № 1403100-9002824429

საქმე № 3/8-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 მარტი, 2019 წელი

გორი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელები: ა-----, ნ-----, მ----- გ-----ები

წარმომადგენელი: მ--- დ-----ე

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: თ----- ი-----

მესამე პირი (სასკ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით): ა----- გ-----ი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახლის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 4 ივლისის № 892018335120 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 სექტემბრის № 397222 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დავალდებულება, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ა----- გ-----ისათვის უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადებისა თუ მასზე უარის თქმის თაობაზე.

სარჩელის თანახმად, კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2 -1/2 წილი ირიცხებოდა მეუღლეების - ი----- და მ----- გ-----ების სახელზე; ი----- გ-----მა კუთვნილი წილი ანდერძით დაუტოვა შვილს - ა----- (პირ. № 2-----) გ-----ს, ხოლო მ----- გ-----ის დანაშთ სამკვიდროზე მემკვიდრეებად ცნობილი იქნენ ა-----, თ----- (პირ. № 2-----), მ----- (პირ. № 0-----), ა----- (პირ. № 2-----), ნ----- (პირ. № 2-----) გ-----ები და ნ----- კ-----ი (პირ. № 2-----); მ-----ის სიცოცხლეში ა-----სა და თ-----თან დაძაბული ურთიერთობის გამო, ეს უკანასკნელები ი-----სა და მ-----ის სამკვიდროს ფაქტობრივად ვერ დაუფლნენ; ამის გამო კასპის აღმასკომის მიერ 1979 წლის 27 ივლისის დადგენილებით სანაცვლო ბინები გამოეყოთ ა----- (ოროთახიანი) და თ----- (ერთოთახიანი) გ-----ებს კასპის ც-----ის ახლად აშენებულ ბინაში; საჯარო რეესტრის 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილებით კი კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონება მაინც აღირიცხა ა----- გ-----ის თანასაკუთრებაში;

ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ცნობილი არ იყო აღმასკომის გადაწყვეტილების შესახებ, რის გამოც 2017 წლის 11 ივლისს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს რეესტრის სამსახურს და მოითხოვეს აღმასკომის გადაწყვეტილების, როგორც ახლად აღმოჩენილი გარემოების საფუძველზე, ძალადაკარგულად ყოფილიყო ცნობილი ა----- გ-----ზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, თუმცა მისი განცხადება უსაფუძვლოდ ჩაითვალა საჩივრად და სააგენტოს მიერ განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საბაბით, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოში.

მიუხედავად იმისა, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხეს დაევალა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოსარჩელების 2017 წლის 11 ივლისს აღძრულ განცხადებაზე, რათა ემსჯელა, სახეზე იყო თუ არა ისეთი გარემოება, რაც ა----- გ-----ისათვის უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადებას გამოიწვევდა, მაგრამ მოპასუხემ მაინც არ შეასრულა ეს დავალება, უსაფუძვლოდ მოსთხოვა დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა, ხოლო შემდეგ სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა.

თუკი ა----- გ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულად იქნება ცნობილი, მისი კუთვნილი ფართი უნდა აღირიცხოს სახელმწიფოს სახელზე, რის შემდეგაც მოსარჩელები დააყენებენ საკითხს მის აუქციონზე გატანასა და შეძენასთან დაკავშირებით.

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია

მოპასუხემ და მესამე პირმა შესაგებლებით სარჩელი არ სცნეს, მიუთითეს და განმარტეს, რომ ა----- გ-----ი აღრიცხული იყო ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში სადავო ფართის მესაკუთრედ და კანონის სრული დაცვით მოხდა მისი საჯარო რეესტრში თანამესაკუთრედ რეგისტრაცია. მოსარჩელები არ წარმოადგენენ იმ პირებს, რომელთა უფლებებიც რაიმე ფორმით იზღუდება სადავოდ გამხდარი აქტით. ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, შინაარსობრივი თვალსაზრისით, სწორად გაეცა პასუხი მათ მოთხოვნას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2-1/2 კასპის სახალხო სასამართლოს 1974 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით რეალურად გამოეყო და ირიცხებოდა ი----- და მ----- გ-----ების სახელზე, ხოლო შემდგომ ი----- გ-----ის კუთვნილი 1/2 წილი, 1975 წლის 28 ნოემბრის № 8-9273 სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, აღირიცხა ა----- გ-----ის სახელზე;

მტკიცებულება: ტექარლიცხვის არქივის მასალები (ს. ფ. 239), სამკვიდრო მოწმობა (ს. ფ. 113-114), კასპის სახალხო სასამართლოს 1974 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება (ს. ფ. 272-274), საქართველოს სსრ უმაღლესი სასამართლოს 1977 წლის 26 იანვრის განჩინება № 90 (ს. ფ. 79).

3.2.2. კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის დადგენილებით განიმარტა, რომ მამასა (მ-----) და შვილებს (თ----- და ა-----) შორის იყო დაძაბული ურთიერთობა და კასპის სახალხო სასამართლოს 1974 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების იძულებით აღსრულებას შესაძლოა, გამოეწვია მძიმე შედეგი; მოსალოდნელი მძიმე შედეგის თავიდან აცილების მიზნით, ამავე დადგენილებით საქალაქო ს-----ს აღმასკომს დაევალა თ----- და ა----- გ-----ებისათვის კასპის ც-----ის ახლად აშენებულ ბინაში ერთ და ორ ოთახიანი ბინების გადაცემა.

მტკიცებულება: კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის დადგენილებები № 232 და № 248 (ს. ფ. 139-140, 170-172), 2012 წლის 4 სექტემბრის № AA2012030209-04 საარქივო ცნობა (ს. ფ. 179).

3.2.3. სახალხო დეპუტატთა კასპის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დამტკიცდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის საბინაო კომიის 1980 წლის 16 დეკემბრის ოქმი № 48 ც-----ის 60 ბინიან საცხოვრებელ სახლში საქალაქო საბჭოს აღმასკომის კუთვნილი ბინების განაწილების შესახებ და ა----- გ-----ს, საქართველოს კპ კასპის რაიკომის ბიუროსა და რაისაბჭოს აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 დადგენილების შესაბამისად, მეოთხე სადარბაზოში, მეორე სართულზე მიეცა № 49 ბინა ერთ სულზე;

კასპის ც-----ის საბინაო კომუნალური მეურნეობის უფროსს დაევალა, ორდერის გაცემა ა----- გ-----ის (აგრეთვე სხვა მოქალაქეთა) შესასახლებლად და მათი ბინის ფართში ჩაწერა დებულებით გათვალისწინებული ყველა საჭირო საბუთების წარდგენის მიზნით;

მტკიცებულება: 2012 წლის 4 სექტემბრის № AA2012030209-04 საარქივო ცნობა (ს. ფ. 179), სახალხო დეპუტატთა კასპის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება № 180 (ს. ფ. 180-

181).

3.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 აგვისტოს გადაწყვეტილებით კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონება, სამკვიდრო მოწმობისა და ტექნიურის ჩანაწერის საფუძველზე, № 6-0-3-1-- საკადასტრო კოდით თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა ა----- გ-----ის სახელზე;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 119-120).

3.2.5. იგივე ქონება, სამკვიდრო მოწმობისა და ტექნიურის ჩანაწერის საფუძველზე, შემდგომში თანასაკუთრების უფლებით აღირიცხა ა----- – (13/24), მ----- (1/8), ა----- (1/6), ნ----- (1/8) გ-----ებისა და ნ-----ის (1/24) სახელზე;

მტკიცებულება: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 123-124).

3.2.6. მ-----, ა-----, ნ----- გ-----ებმა 2017 წლის 11 ივლისს განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს, წარადგინეს კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის დადგენილება № 232, და მოითხოვეს ა----- გ-----ისათვის სადავო ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადება და ა----- გ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმება, რაც ჩაითვალა ადმინისტრაციულ საჩივრად და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უარი ითქვა მის განხილვაზე.

მტკიცებულება: განცხადება, გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება (საქმე № 140310017002084962, საქმე № 3/243-17; ს. ფ. 14-22).

3.2.7. გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 ივლისის № 285620 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა, ჩაეტარებინა ადმინისტრაციული წარმოება ა-----, ნ-----, მ----- გ-----ების მიერ 2017 წლის 11 ივლისს აღძრულ განცხადებაზე, ემსჯელა, წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად, სახეზე იყო თუ არა ახლად აღმოჩენული

გარემოება, დადებით შემთხვევაში, იძლეოდა თუ არა ეს გარემოება ა-----
--- გ-----ისათვის უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის
შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების
ძალადაკარგულად გამოცხადების საკმარის საფუძველს, და საქმის
წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის
უზრუნველყოფით, მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება;

მტკიცებულება: გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19
დეკემბრის გადაწყვეტილება (საქმე № 140310017002084962, საქმე №
3/243-17; ს. ფ. 14-22).

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის
რეგიონულ ოფისის მიერ განახლდა საქმის წარმოება და განმცხადებელს
მოეთხოვა 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების
გაუქმების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენა,
რის პასუხადაც მოსარჩელეებმა წარადგინეს სახალხო დეპუტატთა
კასპის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980 წლის 17 დეკემბრის
გადაწყვეტილება № 180 და კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის
დადგენილება № 248 ა----- გ-----ისათვის სხვა ბინის საკუთრებაში
გადაცემის შესახებ;

ეს დოკუმენტაცია არ ჩაითვალა მათი მოთხოვნის
დაკმაყოფილებისათვის საკმარის საფუძველად და სარეგისტრაციო
წარმოება შეწყდა, ხოლო მოსარჩელები ადმინისტრაციული საჩივარი არ
დაკმაყოფილდა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის
რეგიონულ ოფისის 2018 წლის 27 აპრილის № 892018335120-03 (ს. ფ. 154-
1--), 2018 წლის 1 მაისის № 892018335120-05 (ს. ფ. 158-159), 2018 წლის 31
მაისის № 892018335120-09 (ს. ფ. 29-30), 2018 წლის 4 ივლისის №
892018335120 (ს. ფ. 185) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018
წლის 17 სექტემბრის № 397222 გადაწყვეტილებები (ს. ფ. 218-222).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა
განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს,
რამდენადაც დადგენილია, რომ ა----- გ-----ის სახელზე
გასაჩივრებული აქტით სადავო ქონება აღირიცხა ტექნიკური
ჩანაწერებისა და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე და მოსარჩელეთა

მიერ დასახელებული გარემოებები არ ქმნის ამ აქტის ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველს; ამავე დროს, მათ არ გააჩნიათ სადავო აქტის ძალადაკარგულად მოთხოვნის იურიდიული (კანონიერი) ინტერესი; მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ კი არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის № 47-ე ბრძანება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

მხარეთა გამარტებისა და საქმის მასალების მიხედვით, კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონებიდან ა----- გ-----ის სახელზე აღირიცხა დედისგან - ი----- გ-----ისგან ანდერძისმიერი მემკვიდრეობით მიღებული 1/2 წილი და მამის - მ----- გ-----ის კუთვნილი დარჩენილი 1/2 წილიდან 1/5-ი, სულ მთლიანი ქონების 13/24 წილი.

მოსარჩელები ამ აღრიცხვის ძალადაკარგულად გამოცხადებას ითხოვენ იმ საფუძველზე, რომ მითითებული ფართის სანაცვლოდ ა----- გ-----ს კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 248 (№ 232) დადგენილებით და კასპის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებით ოროთახინი ბინა გადაეცა სხვა ადგილზე - ც-----ის 60 ბინიან საცხოვრებელ სახლში, მეოთხე სადარბაზოში, მეორე სართულზე, ბინა № 49-ში.

აქედან გამომდინარე, აღარ არსებობს კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების ა----- გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი და ძალადაკარგულად უნდა იქნეს ცნობილი, რაზეც უარი ეთქვა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემული დავის გადაწყვეტისას ყურადღება უნდა მიექცეს 3 არსებით გარემოებას: 1. მოსარჩელეთა მიერ დასახელებული ფაქტები და წარდგენილი მტკიცებულებები წარმოადგენს თუ არა ა----- გ----- ისათვის სადავო ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების

ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ა----- გ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველს; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილება პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს თუ არა მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მათ უფლებას; 3. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რამდენად სწორი ფორმით იქნა ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული სადავო საკითხზე და არასწორი ფორმით ჩატარების შემთხვევაში, რამდენად იქონია გავლენა მოსარჩელეთა კანონით გათვალისწინებულ უფლებებზე.

1. დადგენილია, რომ კასპის სახალხო სასამართლოს 1974 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2-1/2 წილი რეალურად გამოეყოთ და ირიცხებოდა ი----- და მ----- გ-----ების სახელზე;

მათი საკუთრება რეგისტრირებული იქნა ტექაღრიცხვის სამსახურში.

შემდგომ ი----- გ-----ის კუთვნილი 1/2 წილი, 1975 წლის 28 ნოემბრის № 8-9273 სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, აღირიცხა ა----- გ-----ის სახელზე, რაც ასევე რეგისტრირებული იქნა ტექაღრიცხვის ბიუროში.

„ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 1999 წლის 20 ივლისის № 47-ე ბრძანებით დამტკიცებული ტიპიური დებულების მე-5 პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებით, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს ეკისრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნით და მათ ხარჯზე მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა-დახასიათება, ძირითადი და მიმდინარე ინვენტარიზაცია-პასპორტიზაციის სამუშაოების განხორციელება, რომლებშიც უნდა აისახოს: მათი დეტალური გეგმები, ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი, ძირითად კონსტრუქციებში გამოყენებული სამშენებლო მასალათა სახეობანი, საცხოვრებელი, საერთო და არასაცხოვრებელი ფართობი, შენობა-ნაგებობათა აღდგენითი და სამოქმედო ღირებულება, ფიზიკური და მორალური ცვეთა პროცენტებში და ფულად გამოსახულებაში, მესაკუთრეთა (მფლობელთა) ვინაობა, საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები და სხვა; შენობა-ნაგებობებზე საკუთრებისა და მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტების შენახვა-აღრიცხვა.

როგორც აღინიშნა, ი----- გ-----ის საკუთრება, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, აღირიცხა ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში, რომლის მონაცემები და შინაარსი მოსარჩელეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამა თუ იმ უძრავი ქონების მესაკუთრის, ადგილმდებარეობის, კოორდინატების, სიტუაციური გეგმის შესახებ მონაცემებს, რაც რეგისტრირებული იყო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში (ტექბიუროში), იგივე იურიდიული ძალა გააჩნდა (გააჩნია), რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილებით მოხდა მხოლოდ ტექბიუროში ა----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული სადავო ქონების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა.

კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 და № 248

დადგენილებებით განიმარტა, რომ მამასა (მ-----ს) და შვილებს (თ-----სა და ა-----ს) შორის იყო დაძაბული ურთიერთობა და კასპის სახალხო სასამართლოს 1974 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების იძულებით აღსრულებას შესაძლოა, გამოეწვია მძიმე შედეგი; მოსალოდნელი მძიმე შედეგის თავიდან აცილების მიზნით, ამავე დადგენილებით საქალაქო საბჭოს აღმასკომს დაევალა თ----- და ა----- გ-----ებისათვის კასპის ც-----ის ახლად აშენებულ ბინაში ერთ და ორ ოთახიანი ბინების გადაცემა.

სახალხო დეპუტატთა კასპის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებით კი დამტკიცდა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის საბინაო კომისიის 1980 წლის 16 დეკემბრის ოქმი № 48 ც-----ის 60 ბინიან საცხოვრებელ სახლში საქალაქო საბჭოს აღმასკომის კუთვნილი ბინების განაწილების შესახებ და ა----- გ-----ს, საქართველოს კპ კასპის რაიკომის ბიუროსა და რაისაბჭოს აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 დადგენილების შესაბამისად, მეოთხე სადარბაზოში, მეორე სართულზე მიეცა № 49 ბინა ერთ სულზე;

მ-----, ა-----, ნ----- გ-----ებმა 2017 წლის 11 ივლისს განცხადებით მიმართეს საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს, წარადგინეს კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 და 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებები, და მოითხოვეს ა----- გ-----ისათვის სადავო ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადება და ა----- გ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმება;

მათი მოთხოვნა ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2 წილის სანაცვლოდ, ა----- გ-----მა მიიღო სხვა უძრავი ქონება, და ამიტომ მას საკუთრების უფლება აღარ გააჩნდა სადავო 1/2 წილზე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა ამ პოზიციას და განმარტავს, რომ კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 და 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებებით ა----- გ-----ს მართლაც გადაეცა საკუთრებაში სხვა ფართი, მაგრამ ამით მას ავტომატურად არ დაუკარგავს უფლება კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2 წილზე.

ა----- გ-----ს სხვა ფართი გადაეცა კასპის სახალხო სასამართლოს

1974 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების, ანუ სადავო ბინაში შესახლებისას მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგების თავიდან აცილების მიზნით;

კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 და 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებებით ა----- გ-----ს კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2 წილზე საკუთრების უფლება არ ჩამორთმევია, ტექნიურის ჩანაწერებში მისი საკუთრების შესახებ ჩანაწერი არ გაუქმებულა და, როგორც აღინიშნა, ტექალრიცხვის სამსახურში იგი დღემდე ამ ფართის მესაკუთრედ რჩება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების არც ერთი მითითებული საფუძველი სახეზე არ არის: კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 და 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებები არ ადასტურებს სადავო ფართზე ა----- გ-----ის უფლების სხვა პირზე გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს.

როგორც აღინიშნა, მოსარჩელეთა მოთხოვნა ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების 1/2 წილის სანაცვლოდ, ა----- გ-----მა მიიღო სხვა უძრავი ქონება, და ამიტომ მას საკუთრების უფლება აღარ გააჩნდა სადავო 1/2 წილზე.

მათი ეს მითითება წარმოადგენს 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების არა ძალადაკარგულად გამოცხადების, არამედ ბათილად ცნობის მოთხოვნის საფუძველს, რამდენადაც ძალადაკარგულად იმ შემთხვევაში ცხადდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ ამ აქტის გამოცემის შემდეგ წარმოიშვა უფლების შეწყვეტის ან სხვა პირზე გადასვლის

საფუძველი.

მოსარჩელების მიერ დასახელებული გარემოებები კი (თუ გაზიარებული იქნებოდა) ქმნიდა აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს, რამდენადაც კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის № 232 და 1980 წლის 17 დეკემბრის № 180 გადაწყვეტილებები უკვე გამოცემული იყო 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების მიღებამდე.

საბოლოო ჯამში, ეს გარემოებები არ არის 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი;

2. გარდა აღნიშნულისა, უნდა გაირკვეს, რამდენად წარმოადგენენ მოსარჩელები დაინტერესებულ პირებს, მოითხოვონ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადება.

ამ აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებით მოსარჩელეთა მიზანს წარმოადგენს სადავო ფართის სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვა, რათა შემდეგ მოითხოვონ აუქციონზე გატანა და შეძლონ მისი შესყიდვა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელებს არ გააჩნიათ რაიმე სახის უფლება კასპში, 2-----ის ქ. № 22-ში (ყოფილი ს-----ს ქ. № 20) მდებარე უძრავი ქონების იმ 1/2 წილზე, რაც ჯერ ი----- გ-----ის, ხოლო შემდეგ ა----- გ-----ის საკუთრება გახდა (მხარეთა განმარტებით, მ-----, ა-----, ნ----- გ-----ები არ არიან ა----- გ-----ის მამკვიდრებელ - ი----- გ-----ის შვილები და მემკვიდრეები).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული მხარედ ითვლება ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება;

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ძალადაკარგულად იქნება ცნობილი 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილება, სადავო ფართზე მოსარჩელები რაიმე სახის უფლებას მაინც ვერ მოიპოვებენ, და შესაბამისად, ისინი არ წარმოადგენენ მითითებული აქტის ძალადაკარგულად მოთხოვნასთან მიმართებაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლით განსაზღვრულ დაინტერესებულ პირებს, რამდენადაც ძალადაკარგულად გამოცხადება -

გამოუცხადებლობით მათ უფლებებსა და კანონით გათვალისწინებულ ინერესებზე რაიმე სახის გავლენა არ ხდება.

3. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მსჯელობა უნდა მოხდეს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რამდენად სწორი ფორმით იქნა ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებული სადავო საკითხზე და არასწორი ფორმით ჩატარების შემთხვევაში, რამდენად იქონია გავლენა ამან მოსარჩელეთა კანონით გათვალისწინებულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

სასამართლოს ეს მსჯელობა საჭიროდ და აუცილებლად მიაჩნია იქიდან გამომდინარე, რომ მოსარჩელებმა 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით საჯარო რეესტრს მიმართეს ჯერ კიდევ 2017 წლის 11 ივლისს, თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩათვალა, რომ ისინი ითხოვდნენ ამ აქტის ბათილად ცნობას და საერთოდ უარი ეთქვათ განხილვაზე (განემარტათ, რომ ამ მოთხოვნით მათ უნდა მიემართათ სასამართლოსათვის).

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე № 140310017002084962, საქმე № 3/243-17) ადმინისტრაციულ ორგანოს მიეთითა, რომ ამგვარი მიდგომით არსებითად დაირღვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი - მოსარჩელეთა განცხადებაზე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსჯელა და მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ; შესაბამისად, ამ შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული უნდა ყოფილიყო სხვაგვარი და არა განცხადების საჩივრად მიჩნევისა და განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;

ამავე გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრს დაევალა, ემსჯელა, წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად, სახეზე იყო თუ არა ა----- გ-----ისათვის უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი, და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ

ოფისის მიერ განახლდა რა საქმის წარმოება, მოსარჩელებს მოეთხოვათ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების გაუქმების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენა, რის პასუხადაც მოსარჩელებმა წარადგინეს სახალხო დეპუტატთა კასპის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1980 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება № 180 და კასპის აღმასკომის 1979 წლის 27 ივლისის დადგენილება № 248 ა----- გ-----ისათვის სხვა ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ;

მიუხედავად ამისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩათვალა, რომ განმცხადებლების მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 203-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს; ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს, აგრეთვე შეცვალოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელებმა საჯარო რეესტრის სამსახურს წარუდგინეს ის დოკუმენტები, რაც, მათი აზრით, იწვევდა 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადებას, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, რომ გაურკვეველი დარჩა, რატომ არ ჩათვალა მან ეს დოკუმენტები მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის საკმარის საფუძვლად.

ადმინისტრაციულ ორგანოს, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, არსებითად უნდა ემსჯელა ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნის დასაბუთებულობაზე და მიეღო გადაწყვეტილება, როგორც ეს ისედაც დავალებული ჰქონდა გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი არ დადგინდა არც სასამართლო სხდომაზე, ამავე დროს, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 სექტემბრის № 397222 გადაწყვეტილებაშიც მინიმალურ დონეზე ნამსჯელია, რომ განმცხადებლების მიერ არ არის წარდგენილი მითითებული აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებისათვის საჭირო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც ისეთი სახის დარღვევა, რაც გამოიწვევდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებას, სახეზე არ არის.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდის ქვითარი.

იმის გამო, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამ საქმეზე მოსარჩელების გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19 მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

1.1. ა----, ნ-----, მ----- გ-----ების სარჩელი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 4 ივლისის № 892018335120 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.2. ა----, ნ-----, მ----- გ-----ების სარჩელი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 სექტემბრის № 397222 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

1.3. ა----, ნ-----, მ----- გ-----ების სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დავალდებულების შესახებ, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 აგვისტოს № 882012425833-03 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოცემულ საქმეზე მ--- დ-----ის მიერ 2019 წლის 6 თებერვალს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი