



საქმე №3-----

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 მაისი 2019 წელი
რუსთავი

ქ.

შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნ---- თ-----ი სხდომის მდივანი: ე---- ო-----

მოსარჩელე: თ----- ლ-----ი

წარმომადგენელი: მ----ა ბ-----ა

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი- ნ----- ბ-----ე,

მოპასუხე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერია,

წარმომადგენელი- მ----- ბ-----ი-პ-----ი,

მესამე პირი: თ----- მ-----ი, ნ---- მ-----ი

წარმომადგენელი: ქ----- ე-----ა,

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს **გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----რის №4-- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა ე----- ვ-----ს მოთხოვნა მისი აწ გარდაცვლილი დის - მ---- ვ-----ს მიერ 1970 წელს თვითნებურად აშენებული სახლის სამართლებრივი რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8-----03 და 2-----ს №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას.**

მოსარჩელის მითითებით, 1984 წლის დეკემბრიდან მუშაობს გარდაბნის რაიონ სოფელ მარტყოფის ამბულატორიაში ექიმად. მარტყოფის სასოფლო საბჭომ

1985 წელს ნ--- გ-----ის მფლობელობაში არსებული დაუზუსტებელი 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან თ---- ლ-----ს, როგორც სოფლად მუდმივად მცხოვრებს გამოუყო 800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კი მიიღო ნ. გ-----ის ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ მ----- ლ-----ი-მ-----ემ. ამ უკანასკნელისგან ხსენებული უძრავი ქონება მოსარჩელემ შეიძინა 1997 წლის 27 ივნისს, ვინაიდან ესაჭიროებოდა მისასვლელი გზა კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე. ქონება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში თ---- ლ-----ის სახელზე (ს/კ 81.10.10.---). მოსარჩელემ 800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 1986-1988 წლებში ააშენა საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელემ 2----- მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით სოფელ მარტყოფში მდებარე 800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2----- --- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. შეჩერების საფუძვლად მითითებულია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. 347 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მ----- ვ-----ს არასდროს ჰქონია მფლობელობა და საკუთრებაში. მხოლოდ 1987 წელს დაკანონდა ე----- ვ----- ---ს განცხადების საფუძველზე შენობა-ნაგებობა, ისიც უკვე საცხოვრებლად გამოუსადეგარი. სარჩელის ავტორი აღნიშნავს, რომ ამ მიწის ნაკვეთზე ყოველი შემდგომი ტრანზაქცია არის უკანონო და უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ იგი არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. სარეგისტრაციო წარმოების მასალებით დასტურდება, რომ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 2----- №8----- განცხადებით მიმართა თ----- მ-----მა და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე გარდაბნის რაიონის სოფელ მარტყოფში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, გარდაბნის რაიონში, სოფელ მარტყოფში 347 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების №2----- მოწმობის და №T----- ცნობა დახასიათების საფუძველზე დარეგისტრირდა თ----- მ-----ის საკუთრების უფლება. 2015 წლის 0-----ლს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- განცხადებით მიმართეს თ----- და ნ---- მ-----ებმა და მოითხოვეს ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. განცხადებას თან ერთვოდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდებოდა თ----- მ-----ის, როგორც უძრავი ნივთის გამყიდველის საკუთრების უფლება და მხარეთა

პირადობის დამადასტურებელი მოწმობების ასლები. 2-----
გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №8-----
---06 გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის
მესაკუთრე გახდა ნ---- მ-----ი. მოპასუხის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ
ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები, ორივე შემთხვევაში
წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის
სამართლებრივ საფუძველს, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ,
კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, მიღებულ იქნა
გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე.

2.2. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა წერილობითი
შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს
მოსარჩელის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

2.3. მესამე პირებმა თ----- და ნ---- მ-----ებმა წერილობითი შესაგებლით
სარჩელი არ ცნეს. მათი მითითებით, 1974 წლის სექტემბრამდე თვითნებურად
აშენებულ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივი
რეგისტრაცია დროებით ჰქონდა გადაცემული სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს
აღმასკომებს, შესაბამისად, როგორც 1-----რის №4--
გადაწყვეტილებიდან ირკვევა გამომცემი ორგანო იყო სახალხო დეპუტატთა
რაისაბჭოს აღმასკომი და ის იყო უფლებამოსილი გამოეცა აღნიშნული აქტი,
ასევე საცხოვრებელი ფართი აშენებულია 1974 წლამდე, კერძოდ კი 1969 წელს
მოხდა მისი შეძენა, ხოლო 1970 წელს გადაკეთება, ასევე ფართი არ
აღებატებოდა 136 კვ.მ, ხოლო აქედან საცხოვრებელი 96 კვ.მ, რითაც დაცული
იყო კანონის მოთხოვნა. მესამე პირების წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ
მოსარჩელეს ნებისმიერ დროს შეუძლია დაირეგისტრიროს მისი კუთვნილი 800
კვ.მ მიწის ნაკვეთი, თუ ის მოექცევა იმ საზღვრებში რომელიც მის რეალურ
ფაქტობრივ მფლობელობას წარმოადგენს. ამასთან, თ----- მ-----მა კანონის
სრული დაცვით დადო ჩუქების ხელშეკრულება ნ---- მ-----თან, შესაბამისად
არ არსებობს აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----
რის №4-- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე----- ვ-----ს მოთხოვნა მისი აწ
გარდაცვლილი დის - მ----- ვ-----ს მიერ 1970 წელს თვითნებურად
აშენებული სახლის სამართლებრივი რეგისტრაციის შესახებ. დაევალა
გარდაბნის ტექალრიცხვის ბიუროს მოახდინოს აწ გარდაცვლილი მ-----მ მ-----ს
ასული ვ-----ს მიერ სოფელ მარტყოფში უნებართვოდ 1970 წელს
აშენებული სახლის/რომლის საცხოვრებელი 19,14 კვ.მ სამართლებრივი
რეგისტრაცია და გასცეს ცნობა სახლის მემკვიდრეობით გასაფორმებლად.

მარტყოფის მებოსტნეობა-მეხილეობის ს/მეურნეობის დირექცია თანახმაა სახლის მემკვიდრეობის გადაფორმების დროს მოქალაქე მ-----მ მ-----ს ასულ ვ-----საგან მის მემკვიდრეს ე----- მ-----ს ასულ ვ-----ს სოფელ მარტყოფში დაუმაგრდეს სახლთან მიმდებარე 0,04 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

1-----ის №1-- ცნობა-დახასიათების შინაარსიდან გამომდინარე, ე----- მ-----ს ასულ ვ-----ს სანოტარო კანტორაში მემკვიდრეობის მისაღებად მიეცა ცნობა მ----- ვ-----ს საკუთრების შესახებ, 1-----ის №1-- სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე რომლის შინაარსიდან გამომდინარე, ვ----- მ-----ს სახელზე პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 347 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 19,35 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი.

2----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა თ----- მ-----მა და მემკვიდრეობის საფუძველზე ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი სოფელი მარტყოფი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება ს.კ 81.10.10.5-- საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ----- მ-----ის სახელზე.

გარდაბანი, სოფელი მარტყოფში მდებარე უძრავი ქონება ს.კ. 81.10.10.5--, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ს №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ----- მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. -16);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ.75-87, ტომი II, ს. ფ.37-50);
- გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----ის №4-- გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 32-33);
- თანხმობა (ტომი I, ს. ფ. 39-40);
- 1-----ის ცნობა-დახასიათება (ტომი I, ს. ფ. 46);
- 1-----ის №1-- სარეგისტრაციო მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 48);
- განცხადება (ტომი III, ს. ფ. 159);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-----ს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი III, ს. ფ.164);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი III, ს. ფ.165-166, 213-214);
- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ტომი III, ს. ფ.203-204);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 54);

3.1.2. 1996 წლის 12 ივნისს №1--- მიღება-ჩაბარების აქტით თ---- ლ-----ს სარგებლობაში გადაეცა გარდაბნის რაიონის სოფელ მარტყოფში მდებარე 0.68 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი 2 ნაკვეთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1996 წლის 12 ივნისს №1--- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი I, ს. ფ. 17);

3.1.3. თ---- ლ-----ს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი მარტყოფი, ს. კ. 81.10.10.115, დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰექტარი. 2007 წლის 10 მაისის მდგომარეობით, უძრავი ქონება გარდაბანი, მარტყოფი, დაზუსტებული ფართობით 1500 კვ.მ, ს.კ. 81.10.10.115 საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ---- ლ-----ის სახელზე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია, 2007 წლის 07 მაისს გაცემული №118 ცნობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 19);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 20);

- ცნობა (ტომი I, ს. ფ. 21);

3.1.4. 1997 წლის 27 ივნისს თ---- ლ-----სა და თამაზი ლ-----ის წარმომადგენელს მ----- მ-----ე-ლ-----ს შორის გაფორმდა საცხოვრებელი სახლის (სახლის ნაწილის) ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება გარდაბნის რაიონის სოფელ მარტყოფში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

2015 წლის 19 თებერვლის მდგომარეობით, უძრავი ქონება გარდაბანი, მარტყოფი, დაზუსტებული ფართობით 600 კვ.მ, ს.კ. 81.10.10.--- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ---- ლ-----ის სახელზე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია, ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1997 წლის 27 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 25);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 23);

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----
-----რის №4-- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ე----- ვ-----
--ს მოთხოვნა მისი აწ გარდაცვლილი დის - მ----- ვ-----ს მიერ 1970 წელს
თვითნებურად აშენებული სახლის სამართლებრივი რეგისტრაციის**

**შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის
სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8-----03 და 2-----
----- №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები
მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა
გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია
ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის
კანონმდებლობით დადგენილი წესი.**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები გამოკვლეულია სრულყოფილად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე თ----- ლ----- ის წარმომადგენლის სარჩელი მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისისა და გარდაბნის

მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული **გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----რის №4-- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ე----- ვ-----ს მოთხოვნა მისი აწ გარდაცვლილი დის - მ---- ვ-----ს მიერ 1970 წელს თვითნებურად აშენებული სახლის სამართლებრივი რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8-----03 და 2----- №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები** წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის ძირითადი მიზანი და ფუნქცია მდგომარეობს იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შედეგების დაცვასა და კანონიერი სამართლებრივი აქტის სტატუსის შენარჩუნებაში, რომლებიც შეესაბამებოდა მათი გამოცემის დროს მოქმედ სამართლებრივ აქტებს, ანუ იმ პერიოდისათვის მოქმედი სამართლებრივ წესრიგის შესაბამისად იქნა გამოცემული, მაგრამ წინააღმდეგობაში მოვიდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედების შედეგად აქტის მიღების, მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი მაღალი სამართლებრივი სტანდარტის მოთხოვნებთან. ანუ სამართლებრივი სტაბილურობის შენარჩუნების მიზნით, კანონმდებელმა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მითითებული ნორმის მეშვეობით დაადგინა დამცავი მექანიზმი მის ამოქმედებამდე გამოცემული აქტებისა და მათი სამართლებრივი შედეგების სტაბილურობის უზრუნველყოფის მიზნით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მეორე ნაწლით დადგენილი ერთგვარი იურიდიული იმუნიტეტი გამოყენებულ უნდა იქნეს არა კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ყველა აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის, არამედ იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც 2000 წლის 1 იანვრამდე გამოცემული აქტი შეესაბამება გამოცემის მომენტისათვის არსებულ ნორმატიულ მოთხოვნებს, მაგრამ ვერ აკმაყოფილებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებით განსაზღვრულ როგორც მატერიალურ, ისე ფორმალურ (პროცედურულ) მაღალ სტანდარტებს და სწორედ, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი ძირითადი მახასიათებლის – სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სტაბილურობის პრინციპის შენარჩუნების მიზნით აღნიშნულ ნორმას აქვს ერთგვარი შემაკავებელი დატვირთვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმების გამოყენების თავიდან ასაცილებლად.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადაო აქტის გამომცემი ორგანოს და თანამდებობის პირის უფლებამოსილებაზე მიუთითებს საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილება „საქართველოს სს რესპუბლიკაში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის მოწესრიგების ღონისძიებათა შესახებ“, რომლის საფუძველზეც „უფლება მიეცათ სახალხო დეპუტატთა საქალაქო (რაიონული) საბჭოების აღმასკომებს მოახდინონ, როგორც გამონაკლისი, 1974 წლის სექტემბრამდე თვითნებურად აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების (მათი ნაწილების) სამართლებრივი რეგისტრაცია, თუ მიზანშეწონილია დადგენილი წესით მათი უსასყიდლოდ ჩამორთმევა ან დანგრევა და თუ მათი სასარგებლო ფართობი არ აღემატება 136 კვადრატულ მეტრს, აქედან საცხოვრებელი ფართობი - 96 კვადრატულ მეტრს, აგრეთვე გაუფორმონ სათანადო წესით მიწის ნაკვეთის გამოყოფა (ქალაქებში, სადაც დაშვებულია ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობა) იმ თვითნებურ ამშენებლებს, რომლებმაც ააგეს საქალაქო

განაშენიანების მოთხოვნების დამაკმაყოფილებელი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (მათი ნაწილები) 1974 წლის სექტემბრამდე".

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 1-----ის №1-- ცნობა-დახასიათებით ე----- მ-----ს ასულ ვ-----ს სანოტარო კანტორაში მემკვიდრეობის მისაღებად მიეცა ცნობა მ----- ვ-----ს საკუთრების შესახებ, 1-----ის №1-- სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე რომლის შინაარსიდან გამომდინარე, ვ----- მ-----ს სახელზე პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 347 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 19,35 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლი. ამასთან, სადაო აქტის საფუძველზე მომხდარია იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, კერძოდ გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----რის №4-- გადაწყვეტილების საფუძველზე, განხორციელდა თ----- და ამჟამად კი ნ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, რადგან სადავო აქტი გამოცემულია უფლებამოსილი პირის მიერ და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა. შესაბამისად არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----რის №4-- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად,

სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა თ----- მ-----მა და მემკვიდრეობის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი მარტყოფი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 20-----ს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება ს.კ. 81.10.10.5-- საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ----- მ-----ის სახელზე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- - №8-----06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, დასახელებული უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ნ---- მ-----ის სახელზე.

სადაო რეგისტრაციები მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 81.10.10.5-- განხორციელებულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც

უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 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 დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამასთან საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისთვის. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქ. სსრ გარდაბნის რაიონის სახ. დეპ. რაისაბჭოს აღმასკომის გაერთიანებული ტექნიკური

ინვენტარიზაციის ბიუროს 1-----ის სარეგისტრაციო №1-- მოწმობა, 1-----ის ცნობა-დახასიათება, თანხმობა, სამკვიდრო მოწმობა, საარქივო ცნობები გახდა სადაო ქონების თ----- მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც სამკვიდრო მოწმობისა და ჩუქების ხელშეკრულების უკანონობაზე მიუთითებდა სასამართლოში არ წარმოდგენილა და მხარეთა შორის გარიგებების ნამდვილობა სადავო არ გამხდარა სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული რეგისტრაციების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო ასევე ვერ გაითვალისწინებს მოსარჩელის მითითებას იმ გარემოების შესახებ, რომ თანხმობის გამცემი პირები არ იყვნენ უფლებამოსილი ცნობის გაცემასთან დაკავშირებით ვინაიდან, აღნიშნული ცნობის ნამდვილობა, სამართალდამცავ ორგანოებში სადავო არ გამხდარა და აღნიშნულის შესახებ არც სასამართლო სხდომაზე დადასტურებულა რამე.

სასამართლო მიუთითებს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ს №0----- დასკვნის შინაარსზე, რომლის თანახმად, საქმის მასალებში არ არის მოცემული 1-----რის №4-- გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაბამისი სამსახურების მიერ მომზადებული 19,14 კვ.მ საცხოვრებელი სახლისა და მასზედ მიმაგრებული მიწის ნაკვეთისა და 1996 წლის 12 ივნისის მიღება-ჩაბარების №1--- აქტში მოცემული 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის გეგმა/ნახაზები, რითაც შესაძლებელი იქნებოდა ხსენებული უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გარდაბნის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1-----რის №4-- გადაწყვეტილებით ე----- მ-----ს ასული ვ-----სთვის მისი დის აწ გარდაცვლილი მ----- მ-----ს ასული ვ-----ს მიერ 1970 წელს თვითნებურად აშენებული სახლისა და მოსარჩელე თ----- ლ-----ზე 1996 წლის 12 ივლისის გარდაბნის რაიონის სოფელ მარტყოფის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ №1--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გადაცემული 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა შეუძლებელია, შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა ემთხვევა თუ არა თ----- და ნ----- მ-----ების მიერ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

იმ პირობებში, როდესაც დაუდგენელია მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, შეუძლებელია მესამე პირთა საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე ნორმის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. თ---- ლ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი