



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

19 თებერვალი 2020 წელი

ქ. ახალციხე

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - მ----- ქ-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ი, ბ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი-----ი

მესამე პირი - ქ----ა ტ-----ე

წარმომადგენელი - კ-----ი

მესამე პირი - კ-----ა მ-----ე

წარმომადგენელი - ა-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის სამსახურის N8----- (04.10.2018წ.) გადაწყვეტილება,
რომლითაც უარი ეთქვა მ-----ი ქ-----ს ქონების რეგისტრაციაზე.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2018 წლის 22 ნოემბრის N4----- გადაწყვეტილება, რომლითაც უარი ეთქვა
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

1.3. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მაისის N8----- გადაწყვეტილება,
კერძოდ ბ-----ის რაიონი სოფელ ც--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ს/კ 6-----,
სახლი 6/7 წილიდან 1/2 წილზე გაუქმდეს ქ----ა ტ-----ის საკუთრების უფლება.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.05.2018წ. N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავი ქონება გადავიდა ახალ მესაკუთრეზე.

1.5. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შიტანოს სათანადო ცვლილება ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებში და გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

1.6. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, განახორციელოს რეგისტრაცია, მ-----ი ქ-----ის საკუთრება ანდერძით მიღებული უძრავი ქონების, მისამართზე ბ-----ის რაიონი სოფელი ც--ი, ს/კ ნ-----, სახლი 6/7 წილიდან 1/2 წილზე.

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მ----- ქ-----ი გარდაიცვალა 2014 წელს. მისმა შვილმა მ-----ი ქ-----მა მიიღო დედის მემკვიდრეობა. აიღო სამკვიდრო მოწმობა და საჯარო რეესტრის მიმართა განცხადებით ბ-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე სახლის 6/7 წილიდან 1/2 წილის მის სახელზე რეგისტრაცია. რეესტრმა რეგისტრაციაზე და ტექნიკური ხარვეზის გასწორება უარი უთხრა. გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საარქივო მონაცემების თანახმად, ნ--- ე-----ს ასული ტ-----ე არის კომლის უფროსი და ერთადერთი წევრი, რომლის სახელზე ბ-----ის რაიონის სოფელ ც--ში ირიცხება საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი. ნ--- ტ-----ე გარდაიცვალა 1995 წლის 26 თებერვალს. მას დატოვებული ჰქონდა ანდერძი შვილების ქ---ა ტ-----ის და მ----- ქ-----ი-ტ-----ის სასარგებლოდ, თანაბარ წილებში. დედის გარდაცვალების შემდეგ მათ მიიღეს მემკვიდრეობა და შეუდგნენ წილების მართვას.

2017 წლის სექტემბერში ქ---ა ტ-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია. 2018 წლის მაისში განხორციელდა რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრმა არასწორად აღრიცხა საკუთრების უფლება მთლიანად ქ---ა ტ-----ის სახელზე, რის გამოც მ----- ქ-----ი, როგროც მ----- ქ-----ის მემკვიდრე ვერ ირეგისტრირებს მის კუთვნილ წილს. ქ---ა ტ-----ემ მის სახელზე რიცხული მთელი ქონება შემდეგ გაასხვისა ვინმე კ---ა მ-----ეზე, რომელზეც ასევე ირიცხება სახლის 6/7 წილი მთლიანად.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაარღვია კანონი და არასწორად დაურეგისტრირა საკუთრებაში ქ---ა ტ-----ეს მ-----ი ქ-----ის წილი უძრავი ქონება.

2. მოპასუხის პირების პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია.

3.1. მესამე პირმა ქ---ა ტ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მასზე საკუთრების უფლება აღრიცხული იყო კანონიერად. შესაბამისად დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მოთხოვნა.

3.2. მესამე პირმა კ-----ა მ-----ემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მასზე განხორციელდა ნამდვილ მესაკუთრესთან გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. ნ--- ე-----ს ასული ტ-----ის სახელზე აღრიცხული იყო ბ-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 6/7 წილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბ-----ის რაიონი ტ--- სასოფლო საკრებულოს გამგეობის 14.07.1995წ. ცნობა.

4.2. ნ--- ე-----ს ასული ტ-----ე გარდაიცვალა 1995 წლის 26 თებერვალს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ნ--- ე-----ს ასული ტ-----ის გარდაცვალების მოწმობა;

4.3. 1987 წლის 24 ოქტომბერს შედგენილი ანდერძით ნ--- ე----- ასული ტ-----ემ მისი სამკვიდრო ქონება, მათ შორის ბ-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე უძრავი ქონება თანაბარ წილად უანდერძა ქალიშვილებს მ----- მ----ს ასულ ქ----ს და ქ---ა მ----ს ასულ ტ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

1987 წლის 24 ოქტომბრის ანდერძი, რეესტრში რეგისტრაციის N2---;

4.4. 1995 წლის 7 ივნისს ქ---ა ტ-----ემ და მ----- ტ-----ე ქ-----მა მიმართეს ბ-----ის რაიონის ნოტარიუს და ითხოვეს სამკვიდრო მოწმობის გაცემა. 1995 წლის 30 ოქტომბერს ნოტარიუსის მიერ გაცემული იქნა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, რომლის თანახმად, ბ-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე უძრავი ქონების 6/7 წილი მემკვიდრედ ცნობილი იქნენ ქ---ა ტ-----ე და მ----- ქ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქ---ა ტ-----ის და მ----- ტ-----ე-ქ-----ის განცხადება;

30.10.1995წ. ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა;

4.5. დადგენილია, რომ მ----- ქ-----მა, როგორც მ----- ქ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

22.08.2018წ. სამკვიდრო მოწმობა;

4.6. 2017 წლის 25 სექტემბერს ქ---ა ტ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი სოფელი ც--ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქ---ა ტ-----ის 25.09.2017წ. განცხადება;

4.7. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 15 მაისს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და ბ-----ის რაიონი სოფელ ც--ში მდებარე უძრავი ქონება 6/7 წილი, დარეგისტრირდა ქ---ა ტ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.05.2018წ. გადაწყვეტილება;

15.05.2018წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

4.8. დადგენილია, რომ 2018 წლის 24 მაისს ქ---ა ტ-----მ მის საკუთრებაში დარეგისტრირებული უძრავი ქონება მიყიდა კ-----ა მ-----ეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

24.05.2018წ. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

4.9. 2018 წლის 24 მაისს კ-----ა მ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ი, სფელი ც--ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

კ-----ა მ-----ის 24.05.2018წ. განცხადება;

4.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით კ-----ა მ-----ის მოთხოვნა ბ-----ის რაიონის, სოფელ ც--ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კ-----ა მ-----ის განცხადება ჩანაწერში არსებული ტექნიკური ხარვეზის ჩასწორების შესახებ და ამონაწერში მესაკუთრის გვერდით დაფიქსირდა 6/7 წილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.05.2018წ. N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 31.05.2018წ. N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

31.05.2018წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

4.11. 2018 წლის 3 ოქტომბერს მ----- ქ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება, უძრავ ქონებაზე მდებარე ბ-----ის რაიონი

სოფელი ც--ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მ----- ქ-----ს უარი ეთქვა ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

მ----- ქ-----ის 03.10.2018წ. განცხადება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ოქტომბრის N8-----
-- გადაწყვეტილება;

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.11.2018წ. გადაწყვეტილებით მ----- ქ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 04.10.2018წ. გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.11.2018წ. გადაწყვეტილება;

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის N8----- გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.11.2018წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება.

7.1. საქართველოს კონსტიტუციის 31.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 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.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მესამე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელ ორგანოს/სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციარეგისტრაცია საკუთრების უფლების.

ამავე კანონის მეორე 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“.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს საკუთრების იურიდიულ ბუნებაზე. საქართველოს კონსტიტუციის 19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მიუხედავად კონსტიტუციის დათქმისა, იგი აბსოლუტურ უფლებათა რიგს არ განეკუთვნება და ნორმით დაცულ სფეროში ჩარევა დასაშვებია საკუთრების უფლების ობიექტის სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე. დაცულ სფეროში ჩარევა ლეგიტიმურია

მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, რომლის ერთ-ერთ თვალსაჩინო მაგალითს მემკვიდრეობით მიღებული საკუთრების უფლება წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის თანახმად მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მემკვიდრეს წარმოეშვება მიღებული უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლება, მაგრამ ამ რეგისტრაციის განუხორციელებლობა არ ნიშნავს, რომ მან არ მიიღო ეს ქონება. სამკვიდროს მიღების ფაქტის არსებობის შემთხვევაში მას აქვს უფლება, დაიცვას მიღებული სამკვიდრო სხვა დანარჩენი მემკვიდრეებისაგან, მათ შორის იმ მემკვიდრეებისაგან, რომლებმაც განახორციელეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. (იხ. სუსგ Nას-146-140-2012, 2012 წლის 12 ივლისის განჩინება).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ნ--- ე-----ს ასული ტ-----მ სამკვიდრო ქონება, კერძოდ ბ-----ის რაიონის სოფელ ც---ში მდებარე უძრავი ქონება 6/7 წილი თანაბარწილად უანდერძა შვილებს ქ---ა ტ-----ეს და მ----- ქ---ს. რაზეც 1995 წლის 30 ოქტომბერს ნოტარიუსის მიერ გაცემული იქნა ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა, რომლის თანახმად, ბ-----ის რაიონის სოფელ ც---ში მდებარე უძრავი ქონების 6/7 წილი მემკვიდრედ ცნობილი იქნენ ქ--- ტ-----ე და მ----- ქ-----ი.

უდაოდ დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 15 მაისს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და ბ-----ის რაიონი სოფელ ც---ში მდებარე უძრავი ქონება 6/7 წილი, დარეგისტრირდა ქ---ა ტ-----ის საკუთრებად. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ქ---ა ტ-----ეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 30.10.1995წ. ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტის გარეგანი მითითებულია ზემოაღნიშნული მოწმობა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ---ა ტ-----ეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ანდერძით გათვალისწინებულ მთელს ქონებაზე, კერძოდ 6/7 წილზე, მაშინ როდესაც მოწმობაში გარკვევით და ნათლად იყო მითითებული, რომ მემკვიდრეს ქ---ა ტ-----ესთან ერთად წარმოადგენდა ასევე მ----- ქ-----ი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული აღნიშნული გარემოება და მთლიანი სამკვიდრო ქონება დაურეგისტრირა მხოლოდ ერთ მემკვიდრეს. აღნიშნულით კი მოსარჩელეს (როგორც მ----- ქ-----ის მემკვიდრეს) წაერთვა საკუთრების უფლება და მისი რეგისტრაციის შესაძლებლობა. უფრო მეტიც, ქ---ა ტ-----ის მიერ, მის სახელზე არასწორად რეგისტრირებული უძრავი ქონება, (სხვისი საკუთრება) განიკარგა და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მისი ახალი მესაკუთრე გახდა კ-----ა მ-----ე. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არც ამჯერად გამოიკვლია ქ---ა ტ-----ის სახელზე მის მიერ შეცდომით რეგისტრირებული უფლების კანონიერება და ისე განახორციელა კ-----ა მ-----ეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას წარმოდგენილი დოკუმენტების შესწავლა-შეფასების

გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

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 ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად: „თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილების მომზადება-გამოცემისას დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთრების უფლებით ქ----ა ტ-----ის სახელზე ისე დაარეგისტრირა მთლიანი სამკვიდრო ქონება, რომ არ გაითვალისწინა მეორე მემკვიდრის მ-----ქ-----ის არსებობის ფაქტი, უფრო მეტიც მისი გადაწყვეტილებით ისარგებლა ქ----ა ტ-----ემ და გაასხვისა შეცდომით რეგისტრირებული ქონება. საჯარო მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ქონების რეგისტრაცია მოხდა შემძენზე, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის საფუძველია. სადავო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

ზემოაღნიშნული გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც დადასტურებული იქნა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, ამასთან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნაწილობრვ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება, რეგისტრირებული უფლების $\frac{1}{2}$ ნაწილში, ასევე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს მარეგისტრირებელ ორგანოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

7.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქ/პ თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული 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.

ამავე კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი საფუძველი.

2018 წლის 3 ოქტომბერს მ----- ქ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის შესახებ საჯარო რეესტრში არსებულ ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება და უძრავ ქონებაზე თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მ----- ქ-----ს უარი ეთქვა ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ დროის როდესაც მ----- ქ-----მა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს ტექნიკური ხარვეზის ჩასწორების მოთხოვნით, სადავო უძრავ ნივთის 6/7 წილზე რეგისტრირებული იყო კ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლება, რომელმაც ნივთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. კ-----ა მ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტებში არსებული მონაცემები შეესაბამებოდა უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. გარდა ამისა, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება კ-----ა მ-----ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ იმ დროისათვის ძალაში იყო, ხოლო პირვანდელი გადაწყვეტილება იყო ძალადაკარგული. შესაბამისად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სწორედ უთხრა უარი მ----- ქ-----ს ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე. რის შემდეგაც მოსარჩელემ მართებულად გახადა სადავო პირვანდელი რეგისტრაციის შესახებ და ქონების რეალიზაციის შემდეგ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სასამართლოში.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22

ნომბრის N4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მხარეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა ვინაიდან, საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და შესაბამისად არ არსებობს მითითებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილებები და შესაბამისად არ არსებობს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. სადავო გადაწყვეტილებები მიღებულია კანონით დადგენილი პროცედურისა და მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნის შესაბამისად და არ იკვეთება მათი კანონწინააღმდეგობა, მომზადების და გამოცემის წესის დარღვევა. შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: „თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაში“.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, რადგან ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ამიტომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 24-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018

წლის 15 მაისის N8----- გადაწყვეტილება ბ-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ ნ-----) 6/7 წილიდან $\frac{1}{2}$ წილზე ქ----ა ტ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში.

1.2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მაისის N8----- გადაწყვეტილება.

1.3. დაევალოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. მ----- ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები სხვა ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს მოსარჩელე მ----- ქ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის ქ.№7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით;

მოსამართლე

მარიკა ჩიტაშვილი