



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

3 თებერვალი 2011 წ.

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

მოსამართლე: ივ. ღლონტი

სხდომის მდივანი: ს. ჯაფარიძე

აპელანტი – ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა-98“-ის წევრი ანა ხარანაული

წარმომადგენელი – გიორგი ბეგიაშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე – საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტო

წარმომადგენელი – ანა თოდაძე

მესამე პირი – ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა-98“

წარმომადგენელი – გიორგი კობიაშვილი

მესამე პირი – ომარ ყურაშვილი

წარმომადგენელი – ბიქტორ შერმადინი

მესამე პირი – ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის წევრები: მანანა ბერძენიშვილი, გიორგი ფრანგიშვილი, ზვიად გოგოლაძე, ზაურ აფაქიძე, ტატიანა ფრანგიშვილი, შალვა ახალკაცი, დათო გიორგობიანი, ოთარ ენვაია, მაყვალა ჯვებენავა, ნანა ალადაშვილი, ნინო ლუმბაძე, ნინო ჯანაშია, გიორგი ჯანაშია, მალონი ჯანაშია, ირაკლი ჯინჯიხაშვილი, ლუიზა ამაშუკელი, ნუნუ გოგოლაძე, გიორგი კალანდაძე, გიორგი ბეგიაშვილი, ელისო ბედოშვილი, ეკატერინე ნიუარაძე, სალომე ჯვებენავა, ლაშა ძიძავა, არჩილ მამაგეიშვილი, პაატა ტრაპაძე, ნუნუ კიკაბიძე, ემიკო ტაჩიოვა-მოსიძე, ქეთინო შენგელია, დავით კუპრაძე, მიხეილ ადუაშვილი, ნადეჟდა მარგიშვილი, ზურაბ ყურაშვილი, ბიძინა უჯმაჯურიძე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 მაისის 3/1741-09 გადაწყვეტილება.

### სააპელაციო პალატამ

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:

#### 1. აპელანტის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და აზალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

#### 2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

2.1. ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის წევრის ანა ხარანაულის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2 2009 წლის 25 მაისს, ანა ხარანაულმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და

მოითხოვა ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება.

2.3 2009 წლის 25 მაისს, ანა ხარანაულმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ჭონქაძის II ჩიხი №3. (ზონა: თბილისი, სექტორი: მთაწმინდა)

2.4 საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 მაისის ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, რომლის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემების შესაბამისად, უძრავი ნივთი მისამართი: ქ. თბილისი, ჭონქაძის მე-2 ჩიხი, №3 არ არის აღრიცხული.

2.5. 1999 წლის 13 სექტემბრის, ქალაქის მთავარი არქიტექტორის - დავით ახვლედიანის №ყ-20 წერილით, ქ. თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტის თავმჯდომარეს, მისი მიმართვის პასუხად ეცნობა, რომ მთაწმინდის რაიონში, ჭონქაძის II ჩიხი №3-ში მოქ. ომარ ყურაშვილის სახელზე აღრიცხული უკანონო სახლთმფლობელობა და მასზე რიცხული ნაკვეთი აკმაყოფილებს საქალაქო განაშენიანების მოთხოვნებს და შესაძლებლად მიაჩნიათ დადგენილი წესით მისი სამართლებრივი რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრში გასატარებლად.

2.6 2009 წლის 27 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ჭონქაძის II ჩიხი №3 შენობა-ნაგებობის (საერთო ფართი: 166,89) მესაკუთრე არის ომარ ყურაშვილი (დაბ. 07/07/1935), პირადი ნომერი: 01009015568, მცხ: ქ. თბილისი, ვ/ფშაველას გამზ. 7 კვ, 20 კორპ. ბ. 19, რომლის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ.“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილება. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 16 მარტის №156 დადგენილება. ქ. თბილისის ტექნიკურიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 26 ივნისს გაცემული

საინვენტარიზაციო გეგმა. ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 1999 წლის 13 სექტემბრის №ყ-20 დასკვნა.

2.7. 2009 წლის 11 ივნისს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, №113414 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა მოქ. ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98”-ის წევრმა ანა ხარანაულმა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე მდებარე: (სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - 1. სექტორი - მთაწმინდა, კოდი - 15, კვარტალი - 6. ნაკვეთი - №2/2, მის: ჭონქაძის II, ჩიხი №3, ფართობი 686კვ.მ) და გაუქმებული იქნას უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს.ფ. 69-75).

2.8 2009 წლის 18 ივნისის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №120162 გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ 2009 წლის 11 ივნისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესულია ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98”-ის წევრის ანა ხარანაულის №113414 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ჭონქაძის მეორე ჩიხი, №3-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. განმცხადებელს ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, „მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლოს წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

2.9 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის საფუძველზე, „თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგნილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის მე-4 თავით გათვალისწინებული დებულებანი”. ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

2.10. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გადაწყვეტილებით უარი უთხრა ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98”-ის წევრს - ანა ხარანაულს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და განმცხადებელს დაუბრუნდა 2009 წლის 11 ივნისის №113414 ადმინისტრაციული საჩივარი თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად.

2.11. საქართველოს ოუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 ოქტომბრის №238416 წერილით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას 2009 წლის 23 ოქტომბრის №232453 (16.10.2009 წელი საქმე №3/1741-07წ) მიმართვის პასუხად ეცნობა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში განცხადებებისა და უფლების რეგისტრაციის წიგნის ელექტრონული ვერსიის მიხედვით, 2006 წლის ოქტომბრიდან 2009 წლის 25 მაისამდე ჭონქაძის II ჩიხი №3-ში (მიწის სარეგისტრაციო ნომერი 01.15.06.002.002) მდებარე უძრავ ნივთზე ანა ხარანაულის მიერ ამონაწერის მიღების ან რაიმე უფლების რეგისტრაციის, ცვლილების ან/და გაუქმების მოთხოვნით განცხადების შეტანის ფაქტი არ ფიქსირდება. კორესპონდენციის აღრიცხვის (კანცელარია) ელექტრონული ვერსიის მიხედვით 2008 წლის იანვრიდან 2009 წლის 25 მაისამდე ჭონქაძის II ჩიხი №3-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ინფორმაციის მოთხოვნით ანა ხარანაულის მიერ განცხადების შეტანის ფაქტი არ ფიქსირდება. ასევე მითითებულ პერიოდებამდე საჯარო რეესტრის წარმოების წესი და შემოსული კორესპონდენციის მოცულობა არ იძლევა განცხადების/განაცხადის ძიების საშუალების კონკრეტული რეკვიზიტის და/ან დროის ინტერვალის მითითების გარეშე.

**დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

2.13. წარმოდგენილი სარჩელი აღმრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად. კერძოდ, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. ასეთი სარჩელი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

2.14 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის I ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, წყვეტს ან აღასტურებს 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.

2.15. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით აღძრული სარჩელის საფუძველზე, მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

2.16. მოსარჩელის კომპეტენციაშია, თავად შეარჩიოს იმ ფორმის სარჩელი, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის განსახორციელებლად, ასევე უნდა განსაზღვროს დავის საგანი, სარჩელის შინაარსი და მოცულობა, სასამართლო შეზღუდულია მოცემული სარჩელით და საქმეს იხილავს ამ სარჩელის ფარგლებში. მინიჭებული უფლებამოსილების და მისაღები გადაწყვეტილების ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოპასუხე მხარის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება და სადავო აქტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დოკუმენტებს, რომელთაც აუცილებლად მოჰყვება სამართლებრივი შედეგი.

2.17. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები განეკუთვნება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტით გააზრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთა კატეგორიას. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს მათი გამოცემისას უნდა დაეცვა საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი იმპერატიული მოთხოვნები, ანუ აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერება. მოსარჩევე სადაოდ ხდის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობას საქართველოს კანონმდებლობასთან, შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ უნდა შემოწმდეს სადაო აქტის შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან.

მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი) ან ინსტრუქციით განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ან/და დოკუმენტის საფუძველზე. მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

2.18. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

2.19. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით, მაგრამ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. როგორც სამოქალაქო, ასევე ადმინისტრაციულ წარმოებაში მხარეები სარგებლობენ თანაბარი საპროცესო უფლებებითა და შესაძლებლობებით. კერძოდ, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამდენად, თითოეულმა მხარემ უნდა მიუთითოს მის სასარგებლოდ მოქმედ გარემოებებზე და თუ იგი სადაო გახდება, უნდა დაამტკიცოს ამ გარემოებების არსებობა.

2.20. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის №835 ბრძანებით დამტკიცდა საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება, რომლის მე-2 მუხლით განსაზღვრულია სააგენტოს მიზანი და ფუნქციები, ხოლო საქართველოს

იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია, რომლის მე-3 მუხლით განისაზღვრა ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფების კომპეტენცია, კერძოდ: სარეგისტრაციო სამსახურების ტერიტორიული კომპეტენცია განისაზღვრება სარეგისტრაციო ზონების შესაბამისად, რომელსაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ამტკიცებს სააგენტოს თავმჯდომარე. სააგენტო უფლებამოსილია მისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიღლოს საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის შესაბამისი თანამდებობის პირის მეშვეობით, ხოლო მოძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ან შესაბამისი ავტორიზებული პირის მიერ. ასევე ინსტრუქციის მე-11 მუხლმა განსაზღვრა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური.

2.21. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად „მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

2.22. კანონმა დაარეგულირა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და გასაჩივრების წესი. კერძოდ, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

2.23. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კონკრეტულ საფუძვლებს განსაზღვრავს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილი. აღნიშნული ნორმის თანახმად, 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 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.

2.24. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სადაო აქტი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 ივნისის №120162 გადაწყვეტილება - ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარის თქმის, 2000 წლის 28 ივნისის საჯარო რეესტრის ჩანაწერი – ო. ყურაშვილის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჭონქაძის მე-2 ჩიხი, №3 შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს, რომლის თანახმად „მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით:. სასამართლომ მიიჩნია, რომ

სადაო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობს მისი ბათილობის საფუძველი.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის აზრით სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას, ფაქტობრივად საერთოდ უგულვებელყო ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებზეც აპელანტი ამყარდებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს და რაც თავის მხრივ, გამყარებული იყო შესაბამისი მტკიცებულებებით, კერძოდ: აპელანტი არის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98”-ის („შემდგომში” ამხანაგობა) წევრი და ერთ-ერთი საცხოვრებელი ბინის მფლობელი, რაც დასტურდება 1999 წლის 28 ივნისის „ურთიერთვალდებულებათა შესახებ” ხელშეკრულებით და 2003 წლის მარტის „ერთობლივი საქმიანობის შესახებ” ხელშეკრულებით.

საქმეში წარმოდგენილი და ასევე სასამართლოს მიერ, საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის არქივიდან გამოთხოვილი მასალებით დგინდება, რომ ქ. თბილისის მერიის საქალაქო მმართველობის მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 30 აპრილის №103 გადაწყვეტილებით, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა 98”-ს ნება დაერთო ქ. თბილისში, მთაწმინდის ქ. №12, მთაწმინდის ქ. №14 და ჭონქაძის ქ. 24-ში დაენგრია ძველი ამორტიზებული სახლები და მათ ნაცვლად აეშენებინა ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სამშენებელო პროექტი დამტკიცებულ იქნა ქ. თბილისის არქიტექტორის 1999 წლის 19 აგვისტოს №502 ბრძანებით, ხოლო 1999 წლის 1 ოქტომბერს ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ გაცემული იქნა მშენებლობის დაწყების ნებართვა №371.

3.2 სამშენებლო პროექტზე დართული დოკუმენტაციით განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ფართის საზღვრები (ე.წ. წითელი საზები) და ასევე მოშენების ფართი, ე.ი. ასაშენებელი შენობის გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა სამეზობლო მიწის ნაკვეთების საზღვრებთან მიმართებაში. პროექტის დამტკიცების მომენტში, ამხანაგობა „მთაწმინდა 98-ის” მიწის ნაკვეთის საზღვრები დადგინდა და შესაბამისად, ასაშენებელი შენობის გეოგრაფიული მდებარეობა განისაზღვრა ქ. თბილისის მერიის არქიტიტექტურის სამსახურში, ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური

ინვენტარიზაციის სამსახურში და საქართველოს მიწის მართვის დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურში არსებული მონაცემების საფუძველზე.

3.3 აპელანტი უთითებს, რომ ერთ-ერთი მეზობლად არსებული მიწის ნაკვეთის მფლობელი არის ომარ ყურაშვილი, რომელსაც ზემოხსნებული 1999 წლის 19 აგვისტოს №502 ბრძანების გამოცემის დროისათვის თავისი მიწის ნაკვეთი არ ჰქონდა აღრიცხული საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით, თუმცა ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურის მონაცემების მიხედვით ომარ ყურაშვილის სახელზე ირიცხებოდა მიწის ნაკვეთი, ზომით 424 კვ.მ. ამასთან, ამ მიწის ნაკვეთსა და ამხანაგობის მიერ აშენებულ შენობას შორის მთელ სიგრძეზე განთავსებულია დაახლოებით 262 კვ.მ ფართის ბუფერული ნაკვეთი. ომარ ყურაშვილსა და ამხანაგობა „მთაწმინდა-98“-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ეს ნაკვეთი მოთავსებულია იმდაგვარად, რომ მოსარჩევისა და მოპასუხის ნაკვეთები არც ერთ წერტილში არ ესაზღვრებოდა (ეხებოდა) ერთმანეთს. ომარ ყურაშვილმა მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრის სამსახურში 2000 წლის 28 ივნისს, ანუ „მთაწმინდა 98“-ის სამშენებლო პროექტის დამტკიცებიდან თითქმის 1 წლის შემდეგ.

საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ, იმ მიზეზით, რომ თითქოს შენობის იმ კედელში, რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება მის მიწის ნაკვეთს, ფანჯრის ღიობები გაჭრილია სამშენებლო ნორმების დარღვევით და ირღვევა მეზობელ ნაკვეთში ჩაუხედავობის პრინციპი, ომარ ყურაშვილი ითხოვს ფანჯრის ღიობების ამოქოლვას. აპელანტის საკუთრებაში არსებული ბინის ფანჯრის ღიობები გადაჭრილია სწორედ ამ მოსაზღვრე კედელზე და ფანჯრის ღიობების ამოქოლვით მოსარჩევს ადგება გამოუსწორებელი ზიანი, კერძოდ, მოსარჩევის საკუთრებაში არსებულის ბინის 2/3 ნაწილზე მეტი ფართის ინსოლაცია ხდება ამ ღიობებიდან და მათი ამოქოლვით მთლიანად ბინა კარგავს საცხოვრებელი სადგომის ფუნქციას და გამოუსადეგარი ხდება სარგებლობისათვის. აღნიშნული მოთხოვნით იზღუდება მოსარჩევის კონსტიტუციური უფლება შეუზღუდავად ისარგებლოს მისი კერძო საკუთრებით.

3.4. აპელანტმა აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურისა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს საქმის მასალების შედარებისას აღმოჩნდა კანონის უხეში დარღვევის ფაქტი, რომლის საფუძველზეც ომარ ყურაშვილის სახელზე 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა საკუთრების უფლებით გამორიცხულია კანონდარღვევით.

თბილისის მერიის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესაბამისად ომარ ყურაშვილზე დამაგრებული და დაკანონებული იყო მიწის ფართობი 424 კვ.მ-ის ოდენობით. იგივე დოკუმენტაციით დგინდება, რომ 1965 წლის მდგომარეობით იმჟამინდელ მფლობელზე - ბიჭიკო ყურაშვილზე დამაგრებული იყო 362 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ფართობი, მთაწმინის რაიონის გამგეობის 1993 წლის 2 მარტის №4-08/302 განკარგულებით, იმჟამად სახლის მფლობელს ბიჭიკო ყურაშვილს (ო. ყურაშვილის ბიძაშვილს) დაუკანონდა წარსულში ჩატარებული გადაკეთებები და მიწის ფართობი განისაზღვრა 424 კვ.მ-ით. 1993 წლის ივნისში გაცემული ცნობა-დახასიათებათა და ნასყიდობის ხელშეკრულებით დასტურდება, რომ ომარ ყურაშვილმა ბიჭიკო ყურაშვილისგან შეისყიდა საცხოვრებელი სახლი განლაგებული 424 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ტექ. ბიუროს იმავე საქმის 50-53 ფურცლებზე მოცემულია სადავო ტერიტორიის გენ.გეგმა, რომელიც დამოწმებულია არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის შტამპით, აღნიშნული გეგმიდან ჩანს, რომ ომარ ყურაშვილის 424 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთსა და აშენებულ შენობას შორის მთელ სიგრძეზე განთავსებულია დაახლოებით 262 კვ.მ. ფართის ბუფერული ნაკვეთი, ამასთან ომარ ყურაშვილის მიწის ნაკვეთის საზღვარსა და ამხანაგობა „მთაწმინდა-98"-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შორის ეს ბუფერული ნაკვეთი მოთავსებულია იმგვარად, რომ ომარ ყურაშვილსა და ამხანაგობა „მთაწმინდა-98"-ის ნაკვეთები არც ერთ წერტილში არ ესაზღვრება (ეხება) ერთმანეთს. პროექტის დამტკიცებისა და მშენებლობის დაწყების მომენტში ზემოაღნიშნული ბუფერული ნაკვეთი განეკუთვნებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს, კურძოდ მთაწმინდის ტყე-პარკის მიწებს.

საჯარო რეესტრის სამსახურიდან წარმოდგენილი საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ 2000 წელს, ომარ ყურაშვილმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ჭონქაძის მე-2 ჩიხი №3-ში მდებარე სახლთმფლლობელობის დაკანონება. ამასთან, თავის განცხადებაში მიუთითა, რომ 1993 წელს აღნიშნულ სახლთმფლებლობაზე მომხდარია გარკვეული

ცვლილებები, რაც თითქოს დაფიქსირებული იყო ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს გეგმაში. როგორც უკვე აღინიშნა, იმჟამინდელ სახლის მფლობელს - ბიჭიკო ყურაშვილს მართლაც დაუკანონდა წარსულში გადაკეთებები და იმავე განკარგულებით მიწის ფართობი განისაზღვრა 424 კვ.მ.-ით და არა 686 კვ.მ.-ით, როგორც ამჟამად არის აღრიცხული ომარ ყურაშვილის სახელზე. არც ტექ. ბიუროსა და არც საჯარო რეესტრის საქმის წარმოებაში არ არსებობს ის სამართლებრივი საფუძველი, რომლითაც ომარ ყურაშვილს დამატებით გადაეცა 262 კვ.მ. მიწის ფართობი.

3.5 აპელანტის აზრით, აღნიშნული ნამატი ფართობის აღრიცხვა თავის სახელზე ომარ ყურაშვილმა მოახდინა საჯარო რეესტრის მოსამსახურეთა მოტყუებით და შეცდომაში შეყვანის გზით. აღნიშნული გარემოება დასტურდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოში განხილვაში არსებული საქმის სხდომის ოქმით, როდესაც სასამართლო შეკითხვებს უსვამდა ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს თანამშრომელს გოგი ნადარეიშვილს, რომელმაც თავის დროზე მოამზადა ომარ ყურაშვილის სახლთმფლობელობის გეგმა საჯარო რეესტრის სამსახურში წარსაღვენად. მოსამართლის შეკითხვაზე გოგი ნადარეიშვილმა განმარტა, რომ პირველადი ჩანაწერით მიწის ფართი განსაზღვრული იყო 362 კვ.მ.-ით. აღნიშნული ჩანაწერის საფუძველი იყო 1940 წლის 29 დეკემბრის სასამართლოს გადაწყვეტილება, მთაწმინდის რაიონის გამგეობის 1993 წლის 2 მარტის №4-08/304 განკარგულების საფუძველზე აღნიშნული ფართი გაიზარდა 424 კვ.მ.-მდე. ომარ ყურაშვილის განცხადების საფუძველზე მოხდა მიწის ფართის გაზრდა. განცხადების საფუძველზე მოხდა მიწის ნაკვეთის გაზომვა და 1999 წლის 25 ივნისს გაცემული გეგმის მიხედვით ნაკვეთის ფაქტიური ფართის 686 კვ.მ.-მდე გაზრდა, გარდა მოქალაქის განცხადებისა სხვა კანონიერი საფუძველი მიწის გაზრდისათვის არ არსებობდა. ნამატი ფართი აღირიცხა უკანონო ნაკვეთის სახით. მიწის მართვის დეპარტამენტში 686 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი რეგისტრაციაში გატარდა ტექ. ბიუროს საქმის წარმოებაში. გეგმაზე შავი ხაზებით განსაზრვრულია კანონიერი მიწის ნაკვეთი 424 კვ.მ., ხოლო წითელი ხაზებით – უკანონო მიწის ნაკვეთი 245 კვ.მ.

3.6. საქმის მასალებში წარმოდგენილია ომარ ყურაშვილის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობის ასლი, რომლის მიხედვით სარგებლობაში არსებული 424

კვ.მ. ფართის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 262 კვ.მ. ფართის ე.წ. ბუფერული ნაკვეთი ომარ ყურაშვილის საკუთრებად აღირიცხა 2000 წლის 28 ივნისს, ანუ პროექტის დამტკიცებისა და მშენებლობის დაწყებიდან ერთი წლის შემდეგ.

3.7. აპელანტი აღნიშნავს, რომ მისთვის უცნობია დაადგინა თუ არა საჯარო რეესტრის სამსახურმა შემოწმების დროს, რომ ომარ ყურაშვილისთვის დამატებით 262 კვ.მ.-ის მიკუთვნების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. ის ფაქტი, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურს უნდა შეემოწმებინა და დაედგინა ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი განსაზღვრულია „მიწის რეგისტრაციის შესახებ” კანონის მე-17 მუხლით. საჯარო რეესტრის სამსახურს, რომ უნდა გასჩენოდა ეჭვი ომარ ყურაშვილის სახლთმფლობელობის კანონიერებასთან დაკავშირებით, დასტურდება, საჯარო რეესტრის საქმის წარმოებაში არსებული 1999 წლის 13 სექტემბრის №ყ-20 წერილით, სადაც პირდაპირ იყო მთითოება იმის შესახებ, რომ ომარ ყურაშვილზე რიცხული სახლთმფლობელობა და მასზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს საქალაქო განაშენიანების მოთხოვნებს. მიუხედავად ამ პირდაპირი მოთხოვნებისა, აპელანტის აზრით, ომარ ყურაშვილის ნაკვეთის უკანონობაზე, საჯარო რეესტრის თანამშრომლებმა სამსახურებრივი გულგრილობით ან განზრახ თავი აარიდეს სახლთმფლობელობის კანონიერების საკითხის შესწავლას. იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო რეესტრის სამსახური დაადგენდა, რომ ომარ ყურაშვილის უფლებები დადგენილი აქვს 424 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მაგრამ მას აქვს სურვილი შეიძინოს დამატებით მიმდებარე 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მაშინ საჯარო რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო ამ მიწის ნაკვეთის გასხვისება განეხორციელებინა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. ამავე კანონის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტი ითვალისწინებს, რომ მიწის ნაკვეთის შემბენ მოქალაქესა და სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრეს შორის უნდა გაფორმდეს ნასყიდობის ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით. სახელმწიფო ამ შემთხვევაში წარმოდგენილია ქალაქის ან შესაბამისი რაიონის აღმასრულებლის ორგანოების სახით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების დასაბუთება

## **ფაქტობრივი დასაბუთება**

4.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ინდ. ბინათმშენებლობა „მთაწმინდა 98“-ის წევრმა ანა ხარანაულმა, სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგნტოს მიმართ, მესამე პირები - ინდ. ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“ და ომარ ყურაშვილი და მოითხოვა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოქალაქე ომარ ყურაშვილის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია საკუთრების უფლებით უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ჭონქაძის მე-2 ჩიხი, №3 და მოითხოვა რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 ივნისის №120162 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

4.2. 2009 წლის 27 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ჭონქაძის II ჩიხი, №3 შენობა-ნაგებობის (საერთო ფართი: 166,89) მესაკუთრე არის ომარ ყურაშვილი (დაბ.07/07/1935), პირადი ნომერი: 01009015568, მცხ: ქ. თბილისი, ვ/ფშაველას გამზ. 7 კვ, 20 კორპ, ბ. 19, რომლის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“. საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №806 დადგენილება. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 16 მარტის №156 დადგენილება. ქ. თბილისის ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 26 ივნისს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა. ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 1999 წლის 13 სექტემბრის №ყ-20 დასკვნა.

4.3. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 ივნისის №120162 გადაწყვეტილებით, ინდ. ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის წევრს, ანა ხარანაულს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად უარი ეთქვა ქ. თბილისში ჭონქაძის II ჩიხი №3-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

4.4. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ანა ხარანაული წარმოადგენს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა-98“-ის წევრს 1999 წლის 28 ივნისის „უთიერთვალდებულებათა შესახებ“ ხელშეკრულებისა და „ერთობლივი საქმიანობის შესახებ“ 2003 წლის მარტის ხელშეკრულების თანხამად.

4.5. საქმეში წარმოდგენილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით დადგენილია, რომ ინდ. ბინაომშენებლობა ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის წევრებმა სარჩელი აღძრეს რა სასამართლოში მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ომარ ყურაშვილის მიმართ, მოითხოვეს საჯარო რეესტრში - ქ. თბილისში, ჭონქაძის ჩიხი II, №3-ში მდებარე 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ჩანაწერის ბათილად ცნობა და ამ მიწის ნაკვეთის საკუთრების რეგისტრაცია. ხსენებული განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონით დადგენილი გასაჩივრების ვადის გასვლის გამო, სასამართლომ სარჩელი მიიჩნია დაუშვებლად. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 13 დეკემბრის განჩინება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 29 ივნისის განჩინებით.

4.6. საქმის მასალებში მოიპოვება თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 3 თებერვლის განჩინება, რომლის თანახმადაც დგინდება, რომ მოსარჩელე ემიკო მოსიძის სარჩელი, მოპასუხების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, საჯარო რეესტრის 2000 წლის 28 ივნისის ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე, რითაც დასტურდება ომარ ყურაშვილის საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ჭონქაძის II ჩიხი, №3-ში მდებარე 686 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაუშვებლად იქნა ცნობილი და შეწყდა მასზე წარმოება. აღნიშნულ განჩინებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება ინდ. ბინაომშენებლობა ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის სარჩელზე დაუშვებლობის გამო იმ მოტივით, რომ მოსარჩელისათვის ჯერ კიდევ 2002 წლის 16 დეკემბერს იყო ცნობილი საჯარო რეესტრის 2000 წლის 28 ივნისის ჩანაწერის თაობაზე, მაშინ როცა სარჩელი წარდგენილი იყო 2005 წლის 9 თებერვალს. სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი მუხლების თანახამად, ინდ. ბინაომშენებლობა ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის მიერ 2005 წლის 9 თებერვალს სასამართლოში წარდგენილ სარჩელთან დაკავშირებით წარმოშობილი სამართლებრივი შედგები ძალაშია ამხანაგობის ყველა წევრისათვის.

სამართლებრივი დასაბუთება:

4.7. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

4.8. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385.<sup>1</sup>-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამრთლოს ხელხალა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს;

4.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია..

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“ და 394-ე მუხლის „ე<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

4.10. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოდავე მხარის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე, მდებარე - ქ. თბილისში, ჭონქაძის II ჩიხი, №3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2004 წლის 19 ივლისის №835 ბრძანებით დამტკიცდა საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება, რომლის მე-2 მუხლით განსაზღვრულია სააგენტოს მიზანი და ფუნქციები, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია, რომლის მე-3 მუხლით განსაზღვრა ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფების კომპეტენცია, კერძოდ: სარეგისტრაციო სამსახურების

ტერიტორიული კომპეტენცია განისაზღვრება სარეგისტრაციო ზონების შესაბამისად, რომელსაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ამტკიცებს სააგენტოს თავმჯდომარე. სააგენტო უფლებამოსილია მისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიღლოს საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის შესაბამისი თანამდებობის პირის მეშვეობით, ხოლო მოძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ან შესაბამისი ავტორიზებული პირის მიერ. ასევე ინსტრუქციის მე-11 მუხლმა განსაზღვრა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური.

4.11. ზემო აღნიშნულის თანახმად პალატას მიაჩნია, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც სასარჩელო განცხადების ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა, შესაბამისად სასამართლო, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის საფუძველზე ვალდებული იყო შეეთავაზებინა მოსარჩელისთვის საქმეში სათანადო მოპასუხის სახით იმ პირის ჩართვა, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ გაუკეთებია, მიუხედავად იმისა, რომ დაადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილების გამიჯვნის საკითხი.

ამასთან გასათვალისწინებელია ისიც, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, „ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი“. ამასთან სადაც სამართლებრივი ურთიერთობის დარეგულირების შედეგად სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება გამომდინარე იქნება ზემო ხსნებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებიდან.

4.12. სააპელაციო პალატის აზრით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და ყურადღება არ გაამახვილა საქმეში არსებულ იმ სასამართლო აქტებზე, რომლებიც ეხება ინდ. ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „მთაწმინდა 98“-ის წევრების მიერ აღძრულ სარჩელებს იგივე დავის საგანზე, რაც მოცემულ შემთხვევაშია განსახილველი.

4.13 სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით, მოსარჩელე ანა ხარანაული წარმოადგენს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა-98“-ის წევრს 1999 წლის 28 ივნისის „ურთიერთოვალდებულებათა შესახებ“ ხელშეკრულებისა და „ერთობლივი საქმიანობის შესახებ“ 2003 წლის მარტის ხელშეკრულების თანახმად.

4.14 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 390-ე მუხლით „ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად“.

ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, ამხანაგობის სახელით რაიმე გარიგების დადებისას, თუნდაც აღნიშნული გარიგების დადება განხორციელდეს ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის (თავმჯდომარის) მიერ, იგულისხმება, რომ ეს გარიგება დადებულია ყველა წევრის სახელით, მათი თანხმობით. დადებული გარიგების სამართლებრივი შედეგებიც სავალდებულოა ყველა მათგანისათვის.

4.15 სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, ზემოთ აღნიშნული განმარტებიდან და საქმის ფაქტობრივი გარემობებიდან გამომდინარე უნდა იმსჯელოს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მთაწმინდა-98“-ის წევრის ანა ხარანაული სარჩელის დასაშვებობაზე.

4.16 ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა მიაჩნია, რომ სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385.1-ე მუხლის „ა“ პუნქტის, 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტით გათვალიწინებული შემთხვევა, რაც წარმოადგენს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს. ამიტომ სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგის 2010 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგის 2010 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება №3/1741-09 და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო                 ნ ა წ ი ლ ი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ, იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 385-ე, 390-ე, 391-ე, 394-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგის 2010 წლის 19 მაისის 3/1741-09 გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, მდებარე, ქ. თბილისი, მმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32-ში, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი გრ. რობაქიძის ქ. №7<sup>o</sup>).

მოსამართლე:

ივ. ლლონტი