

საქმე № 330310116001562044

საქმე N3ზ/2314-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

I

შ ე ს ა ვ ა ლ ი

09 იანვარი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მესამე პირი) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - კ--- ს-----ძე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ი/მ თ----- ნ-----ე;
წარმომადგენელი - ვ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ-----ია;

დავის საგანი – ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება

II

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2017 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით ი/მ თ----- ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილება და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ.თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის შესაბამისად განხორციელდა ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საწარმოს რეგისტრაცია, რომლის საქმიანობის საგანს წარმოადგენს ავტოტექნომსახურეობა.

ქ.თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის შესაბამისად განხორციელდა ი/მ „თ----- ნ-----ის“ სამეწარმეო რეესტრში ცვლილების რეგისტრაცია და საქმიანობის საგანს დაემატა შერეული და სასურსათო საქონლით ვაჭრობა, ავტონაწილების შესყიდვა-რეალიზაცია, ღია ტიპის საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მოწყობა და ფუნქციონირება.

3.1.2. ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის

2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო

„თ----- ნ-----ის“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ----- მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები (7-----). საფუძველი

1----- ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი.

3.1.3. ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 5 ივნისის N1----- დადგენილებით მერიის მიწათსარგებლობისა და ქალაქმშენებლობის საქმეთა საქალაქო კომისიის წინადადების (1-----ს N-----) საფუძველზე, ინდივიდუალურ საწარმო ნ-----ეს მის მიერ პრივატიზებული ავტოსარემონტო ბოქსების მიერ დაკავებულ და მიმდებარედ არსებული, დაახლოებით 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, გადაეცა დროებით სარგებლობის უფლებით.

მითითებული დადგენილების საფუძველზე, ქ.თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტსა და ინდივიდუალურ მეწარმე „თ----- ნ-----ეს“ შორის 1998 წლის 17 ივლისს გაფორმდა N--- მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად მას 5 წლით გადაეცა წ--- ----ის ქ.N9-ში მდებარე 7----- მიწის ნაკვეთი.

3.1.4. 1998 წლის 5 აგვისტოს თ----- ნ-----ემ N6----- განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის სახელმწიფო რეგისტრატორს და მოითხოვა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9- ში მდებარე N1 კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე მიწისა და უძრავი ქონების რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა.

3.1.5. 1998 წლის 05 აგვისტოს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის შესაბამისად, ქ.თბილისში, წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე პირველი კ----- --ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე 7----- მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იჯარის (დროებითი) უფლება, მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებაა, ხოლო შენობა- ნაგებობა ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 9 იანვარს გაცემული N2----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე (76 კვ.მ.), ინდივიდუალური მეწარმის „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებაა.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 05 სექტემბერს (განცხადების რეგისტრაციის N8-----), 1998 წლის 05 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე გაიცა საჯარო რეესტრის განახლებული ამონაწერი, რომლის თანახმად ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში, პირველი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ:-----) 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა, კერძოდ: მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს, ხოლო შენობა-ნაგებობა ინდ.საწარმო „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს 1997 წლის 9 იანვრის N2----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის საფუძველზეც ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე პირველი კ----- ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები, ფართით 7-----.

3.1.7. 2016 წლის 9 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ.თ-----ი წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- წერილი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ელექტრონული ვერსია.

3.1.8. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვით დასტურდება, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა ქ.თ-----ი წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე (ს/კ:-----) უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია და 7----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობების N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 (გარდა შენობა-ნაგებობა N2-ის) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, ხოლო სხვა რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვება. საკადასტრო აზომვით ნახაზს ერთვის შენობა-ნაგებობათა ფართების განაშენიანების ფართები. მათ შორის ი/მ „თ----- -- ნ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებული N2 შენობა-ნაგებობის ფართი შეადგენს 100 კვ.მ-ს.

3.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერების მიხედვით N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია ინდ.საწარმო „თ----- ნ-----ის“ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების, ხოლო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ინდ.მეწარმე „თ----- ნ-----ეს“ (საკუთრების მოწმობით) საკუთრებაში აქვს ა-----ს ბოქსები ფართით 76 კვ.მ., რომლის ადგილმდებარეობა შენობა-ნაგებობებში ვერ დგინდება, ხოლო N2 ნაგებობის განაშენიანების ფართია 100 კვ.მ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზის (ან საარქივო დოკუმენტის) წარდგენა, როთაც დადგინდებოდა საკუთრებაში არსებული 76 კვ.მ. ფართის ადგილმდებარეობა.

3.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო ამავე სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა.

3.1.11. 2016 წლის 19 სექტემბერს გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----) თანასაკუთრებით დარეგისტრირდა, კერძოდ: 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა სახელმწიფოს, ხოლო N2 შენობა-ნაგებობა ინდ.საწარმო „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად.

3.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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.

მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით დადგენილ დებულებებთან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების

განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა საფუძველს ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში, პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 შენობა-ნაგებობები და 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მთლიანად დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფოს, ხოლო ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება- მოვალეობებს, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება განმარტებულია, როგორც სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. სასამართლო განმარტავს, რომ სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, კანონშესაბამისად მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრირება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ამასთან, საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმხორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ

ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე ასევე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პრინციპები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, ხოლო მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ზემოხსენებული საკანონმდებლო აქტის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

როგორც აღინიშნა, სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო, ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვით სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა ქ.თ----- ი წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე (ს/კ:-----) უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების

რეგისტრაცია და 7----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობების N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 (გარდა შენობა-ნაგებობა N2) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, ხოლო სხვა რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვება. საკადასტრო აზომვით ნახაზს ერთვის შენობა-ნაგებობათა ფართების განაშენიანების ფართები. მათ შორის ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად აღრიცხული N2 შენობა-ნაგებობის ფართი, რომლევ შეადგენს 100 კვმ-ს. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციით კი დასტურდება მისი საკუთრება 76 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე. ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით, მან აწარმოა სამშენებლო სამუშაოები და მის საკუთრებას წარმოადგენს არა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვაში აღნიშნული N2 შენობა, არამედ სხვა შენობა.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ----- მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები (7-----). საფუძველი 1996 წლის 13 დეკემბრის N2----- ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი. მითითებული აქტები სადავოდ არ გამხდარა და დღეისათვის ძალაშია. მარეგისტრირებული ორგანოს განცხადების საფუძველზე ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა, რასაც სასამართლო კანონსაწინააღმდეგოდ მიიჩნევს შემდეგ გარემოებათა გამო: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის განკარგვა ხდება იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით არის დამაგრებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

გარდა აღნიშნულისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლით განსაზღვრულია საკუთრების

უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ის“ მიერ 7----- --. შენობაზე უფლების მოპოვებით, მისი უფლება ვრცელდება მასზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზეც, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს. შესაბამისად, მას გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი მოეთხოვა 76,0 კვ.მ. შენობაზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად მხოლოდ N2 შენობა- ნაგებობა დაარეგისტრირა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვეტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი.

დადგენილია, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვის საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული მიმართვის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა ვალდებულება ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოეწვია ი/მ „თ----- ნ-----ე“, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციით დასტურდება მისი საკუთრება 7-----. შენობა-ნაგებობაზე, მხოლოდ მასზე საკუთრების უფლების და ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9- ში მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე მთლიანი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციით გაუარესდა ი/მ „თ----- ნ-----ის“ სამართლებრივი მდგომარეობა, რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული პირისათვის ეცნობებინა ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის

პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება განაპირობებს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დროს დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და განმარტავს, რომ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. ხოლო 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში მიუთითო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საკითხის ხელახლა განხილვის პროცესში გამოკვლეული უნდა იქნეს, რამდენად იძლევა საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები სამართლებრივ საფუძველს, ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე მთლიანი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდეს სახელმწიფოს საკუთრებად, მაშინ როდესაც ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობით ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა 76 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. ასევე, უნდა დაზუსტდეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული N2 შენობა-ნაგებობა, ფართობი 100 კვ.მ., წარმოადგენს თუ არა ი/მ „თ----- ნ-----ისათვის“ 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე გადაცემულ ქონებას.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით. სასამართლომ კითხვის ნიშნის ქვეშ დააყენა საკითხი იმის შესახებ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა საფუძველს ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში, პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად N1, N3, 34, 35, 36, 37, 38, N9 შენობა-ნაგებობები და 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მთლიანად დარეგისტრირებულიყო

სახელმწიფოს, ხოლო ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა, იმ პირობებში როდესაც, ამ უკანასკნელს შენობა-ნაგებობის გარდა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, რომლითაც მიწის ნაკვეთზე მას შესაძლებლობა ექნებოდა მოეთხოვა საკუთრების უფლება, ვინაიდან ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ----- მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები (7-----). საფუძველი 1996 წლის 13 დეკემბრის N2---- ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი. მითითებულ პერიოდში არ მოქმედებდა დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი, რომლითაც გადაწყვეტილებას ასაბუთებს სასამართლო და მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლით განსაზღვრულია საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც. ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის დროს მოქმედებდა "საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსი" რომლის მე-4 მუხლიც ადგენდა, რომ მიწა წარმოადგენს განსაკუთრებულ სახელმწიფო საკუთრებას და იგი გაიცემა მხოლოდ სარგებლობისათვის. "აკრძალულია ყოველგვარი ქმედობა, რომლითაც პირდაპირი თუ ფარული ფორმით ირღვევა მიწის სახელმწიფო საკუთრების უფლება", შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საუბარი იმაზე, რომ ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ის“ მიერ 7----- შენობაზე უფლების მოპოვებით ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ემ“ თითქოსდა უფლება მოიპოვა მიწის ნაკვეთზეც, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია, ამასთან სასამართლომ ვერ მიუთითა ის სართლებრივი საფუძველი, რომლითაც ი/მ თ----- ნ-----ეს ექნებოდა უფლება მოეთხოვა 7----- --. შენობაზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საპელაციო საჩივარში მითითებულია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1504-ე მუხლის თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამოქმედდა 1997 წლის 25

ნოემბრიდან და ამავე კოდექსის 1505-ე მუხლით გათვალისწინებულია ძალადაკარგულ კანონთა ნუსხა. კერძოდ: 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალა "საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის" დამტკიცების შესახებ" საქართველოს სსრ 1964 წლის 26 დეკემბრის კანონი (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1964 წ., N 36, მუხ. 662);

აპელანტის მითითებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, გაურკვეველია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე შენობა-ნაგებობაზე უფლების მოპოვებით, როგორ შეიძლებოდა ი/მ თ----- ნ-----ეს მოეპოვებინა უფლება მიწის ნაკვეთზეც, იმის გათვალისწინებით, რომ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიწის მიკუთვნებასთან დაკავშირებით მოსარჩელეს მოთხოვნაც კი არ დაუყენებია. უფრო მეტიც, მოსარჩელის მიერ ვერ მოხდა კონკრეტულად იმ ქონების მითითება, რომელიც მან შეიძინა და სასამართლოს მხოლოდ აბსტრაქტული განმარტება, რომ მხოლოდ N2 შენობის (ფართი 100 კვ. მ) მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაარღვია ი/მ თ----- ნ-----ის უფლება სრულიად დაუსაბუთებელია.

შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის ცალ - ცალკე უფლების ობიექტად განხილვას ითვალისწინებდა 25.11.1997 წლამდე მოქმედი კანონმდებლობა და შესაბამისად, მოსარჩელის უფლებაც მხოლოდ შენობა-ნაგებობაზე ვცრცელდებოდა, რაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მის სახელზე. ამასთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა (საქმე No ბს1428-1003(კ-05) 27 მაისი, 2008 წელი), სადაც სწორედ რომ საუბარია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესზე. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მიწაზე უფლებრივ რეგისტრაციას წარმოადგენდა მიწის რეგისტრაცია შესაბამის საჯარო რეესტრის სამსახურში. 1997 წლის 25 ნოემბრამდე საქართველოში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის რეგისტრაცია ხდებოდა ცალ-ცალკე, ანუ საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მიწა შეიძლებოდა ყოფილიყო ერთი პირის, ხოლო შენობა, რომელზეც იგი იყო განთავსებული, სხვა პირის საკუთრებაში. 1997 წლის 25 ნოემბრიდან კი, როდესაც ამოქმედდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მიწა და შენობა ერთმანეთისაგან განუყოფელი გახდა, ანუ მითითებული დროიდან მიწისა და მასზე განთავსებული შენობის საკუთრებაში გადაცემა ხდება ერთდროულად.

სასამართლომ საკუთრების მოწმობის არასათანადო გამოკვლევისა და მისი გაცემის თარიღის გათვალისწინების გარეშე, მხოლოდ შენობა-ნაგებობის შეძენის ფაქტი მიიჩნია საკმარის საფუძვლად რათა ბათილად ეცნო სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.0.2016 წლის გადაწყვეტილება. სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა "სახელმწიფო ქონების შესახებ"

საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, სააგენტო ახორციელებს სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილებები სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან დაკავშირებით, ასევე სააგენტო უფლებამოსილია თავისი კომპენსაციის ფარგლებში, გადაწყვეტილება მიიღოს უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ქონების სახელმწიფო ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. სახელმწიფოსთვის თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, შესაბამისად კანონის სწორად გამოყენების შემთხვევაში არ გაჩნდებოდა კითხვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა საფუძველს ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში, პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 შენობა-ნაგებობები და 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მთლიანად დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფოს, ხოლო ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა.

აპელანტის მითითებით, რა თქმა უნდა იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე მხარემ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე შეიძინა მხოლოდ შენობა-ნაგებობა და არ გააჩნდა არანაირი მტკიცებულება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. უფრო მეტიც, სარჩელის დასაშვებობაც კი კითხვის ნიშნის ქვეშ დგება, რა უფლების დარღვევაზე მიუთითებს სასამართლო, როდესაც მოსარჩელეს იმასთან დაკავშირებითაც კი არა აქვს ზუსტი და კონკრეტული ინფორმაცია რა ქონება შეიძინა. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში საუბარია მხოლოდ 76 კვ. მ. შენობა - ნაგებობაზე, ხოლო მოსარჩელემ გასაჩივრებული აქტით მიიღო 100 კვ. მ. ფართის შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად, ზიანის მიყენების ნაცვლად მან მიიღო საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობაში მითითებულ ფართზე მეტი ფართი. მიწის ნაკვეთის მიკუთვნების თაობაზე კი ამ დრომდე კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ მიუმართავს და სასამართლომ ამ შემთხვევაში გარკვეულწილად შეითავსა ადმინისტრაციული ორგანოს როლი, როდესაც მიუთითა შენობა-ნაგებობიდან გამომდინარე მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის თაობაზე, როდესაც უშუალოდ მოსარჩელეს არ გასჩენია მსგავსი მოთხოვნა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრისათვის დავალებული იმ გარემოების გამოკვლევა, რაც იმთავითვე დადასტურებულია, სრულიად დაუსაბუთებელია. შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში არამართებულია სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენება, ვინაიდან, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით

მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში არ ჰქონია ადგილი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე არსებითი ხასიათის დარღვევას წარმოადგენს და აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არ მომხდარა ი/მ თ----- ნ-----ის კანონიერი ინტერესის არსებობის დადგენა სადავო უძრავ ქონებაზე. კერძოდ; არ მომხდარა იმ გარემოების გამოკვლევა, თუ რა საფუძვლით ფლობს მოწინააღმდეგე მხარე სადავო ქონებას, მთელიანი ფართის ფაქტობრივი მფლობელობა სასამართლომ მიიჩნია მხარის კანონიერი ინტერესის დამადასტურებელ გარემოებად, რაც წინააღმდეგობაშია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით განმტკიცებულ და დაცულ საკუთრების უფლებასთან.

აპელანტის მითითებით, აღნიშნული დავის განხილვისას სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და შესწავლა დაევალებინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის, ვინაიდან სასამართლო ამ გადაწყვეტილების იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში მხარის მიერ ვერ იქნა და საქმეში არ არსებობს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი არცერთი მტკიცებულება. სასამართლომ ყოველგვარი გამოკვლევის გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნდა რაიმე უფლება სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად არ დასტურდება თუ რა სახის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მომტანია მისთვის მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძვნოს იმ გარემოებებზე და ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს, აღნიშნულის განსახორციელებლად კი ადმინისტრაციული ორგანო საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე უფლებამოსილია ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს (სზაკ 97.1)

აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 19.09.2016 წლის N8----- გადაწყვეტილებით, მხარეს მიენიჭა იმაზე მეტი უფლება, ვიდრე საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში უფიქსირდებოდა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის

მე-60 პრიმა მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე 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. სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად მიუთითა შემდეგ გარემოებაზე, რომ საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევა არ მომხდარა. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის 3/7618-16 გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი/მ თ----- ნ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

დადგენილია, რომ ქ.თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის შესაბამისად განხორციელდა ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საწარმოს რეგისტრაცია, რომლის საქმიანობის საგანს წარმოადგენს ავტოტექნომსახურეობა.

ქ.თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის შესაბამისად განხორციელდა ი/მ „თ----- ნ-----ის“ სამეწარმეო რეესტრში ცვლილების რეგისტრაცია და საქმიანობის საგანს დაემატა შერეული და სასურსათო საქონლით ვაჭრობა, ავტონაწილების შესყიდვა-რეალიზაცია, ღია ტიპის საზოგადოებრივი კვების ობიექტის მოწყობა და ფუნქციონირება.

დადგენილია, რომ ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ----- მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები (7-----). საფუძველი 1----- ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი.

დადგენილია, რომ ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 5 ივნისის N1----- დადგენილებით მერიის მიწათსარგებლობისა და ქალაქმშენებლობის საქმეთა საქალაქო კომისიის წინადადების (1-----ს N-----) საფუძველზე, ინდივიდუალურ საწარმო ნ-----ეს მის მიერ პრივატიზებული ავტოსარემონტო ბოქსების მიერ დაკავებულ და მიმდებარედ არსებული, დაახლოებით 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, გადაეცა დროებით სარგებლობის უფლებით.

მითითებული დადგენილების საფუძველზე, ქ.თბილისის მიწის მართვის დეპარტამენტსა და ინდივიდუალურ მეწარმე „თ----- ნ-----ეს“ შორის 1998 წლის 17 ივლისს გაფორმდა N--- მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად მას 5 წლით გადაეცა წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე 7----- მიწის ნაკვეთი.

1998 წლის 5 აგვისტოს თ----- ნ-----ემ N6----- განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის სახელმწიფო რეგისტრატორს და მოითხოვა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9- ში მდებარე N1 კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე მიწისა და

უძრავი ქონების რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა.

1998 წლის 05 აგვისტოს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის შესაბამისად, ქ.თბილისში, წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე პირველი კ-----
--ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე 7----- მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია იჯარის (დროებითი) უფლება, მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებაა, ხოლო შენობა-ნაგებობა ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ 1997 წლის 9 იანვარს გაცემული N2----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე (76 კვ.მ.), ინდივიდუალური მეწარმის „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებაა.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 05 სექტემბერს (განცხადების რეგისტრაციის N8-----), 1998 წლის 05 აგვისტოს განცხადების საფუძველზე გაიცა საჯარო რეესტრის განახლებული ამონაწერი, რომლის თანახმად ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში, პირველი ს-----
-ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ:-----) 7----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა, კერძოდ: მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს, ხოლო შენობა-ნაგებობა ინდ.საწარმო „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს 1997 წლის 9 იანვრის N2----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის საფუძველზეც ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები, ფართობ 7-----.

2016 წლის 9 სექტემბერს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ.თ-----ი წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- წერილი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ელექტრონული ვერსია.

დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვით დასტურდება, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა ქ.თ-----ი წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----
--ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე (ს/კ:-----) უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია და 7----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობების N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 (გარდა შენობა-ნაგებობა N2-ის) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, ხოლო სხვა რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვება. საკადასტრო აზომვით ნახაზს ერთვის

შენობა-ნაგებობათა ფართების განაშენიანების ფართები. მათ შორის ი/მ „თ----- ნ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებული N2 შენობა-ნაგებობის ფართი შეადგენს 100 კვ.მ-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერების მიხედვით N0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია ინდ.საწარმო „თ----- ნ-----ის“ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების, ხოლო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ინდ.მეწარმე „თ----- ნ-----ის“ (საკუთრების მოწმობით) საკუთრებაში აქვს ა-----ს ბოქსები ფართით 76 კვ.მ., რომლის ადგილმდებარეობა შენობა-ნაგებობებში ვერ დგინდება, ხოლო N2 ნაგებობის განაშენიანების ფართია 100 კვ.მ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა შენობა-ნაგებობის შიდა აზომვითი ნახაზის (ან საარქივო დოკუმენტის) წარდგენა, როთაც დადგინდებოდა საკუთრებაში არსებული 76 კვ.მ. ფართის ადგილმდებარეობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო ამავე სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 19 სექტემბერს გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ: 0-----) თანასაკუთრებით დარეგისტრირდა, კერძოდ: 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა სახელმწიფოს, ხოლო N2 შენობა-ნაგებობა ინდ.საწარმო „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად.

პალატა განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა საფუძველს ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში, პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შედეგად N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 შენობა-ნაგებობები და 7----- არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მთლიანად დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფოს, ხოლო ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა.

პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვით სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა ქ.თ-----ი წ-----ის ქ.N9-ში პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე (ს/კ:-----) უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია და 7----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობების N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9 (გარდა შენობა-ნაგებობა N2) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, ხოლო სხვა რეგისტრირებული მონაცემების უცვლელად დატოვება. საკადასტრო აზომვით ნახაზს ერთვის შენობა-ნაგებობათა ფართების განაშენიანების ფართები. მათ შორის ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად აღრიცხული N2 შენობა-ნაგებობის ფართი, რომელზე შეადგენს 100 კვმ-ს. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციით კი დასტურდება მისი საკუთრება 76 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე. ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით, მან აწარმოა სამშენებლო სამუშაოები და მის საკუთრებას წარმოადგენს არა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვაში აღნიშნული N2 შენობა, არამედ სხვა შენობა.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ----- მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ა-----ს ბოქსები (7-----). საფუძველი 1996 წლის 13 დეკემბრის N2----- ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი. მითითებული აქტები სადავოდ არ გამხდარა და დღეისათვის ძალაშია. მარეგისტრირებული ორგანოს განცხადების საფუძველზე ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა.

პალატა განსახილველ შემთხვევაში იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის შესახებ, რომ აღნიშნული რეგისტრაცია კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს ატარებდა.

პალატა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, განმარტავს, რომ ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის განკარგვა ხდება იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით არის დამაგრებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი

დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. ამავე კოდექსის 171-ე მუხლით განსაზღვრულია საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე, ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

ამდენად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას, რომ ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ის“ მიერ 7----- შენობაზე უფლების მოპოვებით, მისი უფლება ვრცელდება მასზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზეც, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს. შესაბამისად, მას გააჩნდა სამართლებრივი საფუძველი მოეთხოვა 76,0 კვ.მ. შენობაზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით ი/მ „თ----- ნ-----ის“ საკუთრებად მხოლოდ N2 შენობა-ნაგებობა დაარეგისტრირა.

პალატა მიუთითებს, რომ ასევე დადგენილია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 09 სექტემბრის N7----- მიმართვის საფუძველზე. პალატა მოცემულ შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ მითითებული მიმართვის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა ვალდებულება ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოეწვია ი/მ „თ----- ნ-----ე“, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციით დასტურდება მისი საკუთრება 7----- შენობა-ნაგებობაზე, მხოლოდ მასზე საკუთრების უფლების და ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9- ში მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ოს ტერიტორიაზე მდებარე მთლიანი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციით გაუარესდა ი/მ „თ----- ნ-----ის“ სამართლებრივი მდგომარეობა, რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული პირისათვის ეცნობებინა ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ.

შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად

დააკმაყოფილა სარჩელი ნაწილობრივ.

პალატა ასევე მართებულად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საკითხის ხელახლა განხილვის პროცესში გამოკვლეული უნდა იქნეს, რამდენად იძლევა საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები სამართლებრივ საფუძველს, ქ.თ-----ი, წ-----ის ქ.N9-ში მდებარე პირველი კ-----ი ს-----ის ტერიტორიაზე მდებარე მთლიანი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდეს სახელმწიფოს საკუთრებად, მაშინ როდესაც ქ.თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობით ინდივიდუალურ საწარმო „თ----- ნ-----ეს“ საკუთრებაში გადაეცა 76 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. ასევე, უნდა დაზუსტდეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული N2 შენობა-ნაგებობა, ფართით 100 კვ.მ., წარმოადგენს თუ არა ი/მ „თ----- ნ-----ისათვის“ 1997 წლის 9 იანვრის 2----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე გადაცემულ ქონებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც, სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს¹“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

IV

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21

(ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ილონა თოდუა