

საქმე № 330310016001643995

საქმე №3ბ/2655-17



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

განჩინება

საქართველოს სახელით

19 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - დ----- პ-----;
წარმომადგენელი - მ--- ყ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტო;
წარმომადგენელი - ც-----;

მესამე პირი - ნ----- ც-----ე;
წარმომადგენელი - ზ----- ს-----ი;

დავის საგანი – ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 სექტემბრის
გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება და სრულად დაკმაყოფილდეს დ----- პ-----ს მოთხოვნა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დ----- პ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. ნ----- ც-----ის მეუღლის - ე----- ც-----ის სახელზე ქ.თბილისში, ფ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში ე----- 1940 წელს უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღირიცხა (სააღრიცხვო ბარათი NO-----) (ს.ფ. 48, 49).

2.2.2. ე----- ც-----ე 1983 წლის 11 ნოემბერს გარდაიცვალა და მის დანაშთ ქონებაზე - ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე სახლზე უფლება მემკვიდრეობით მეუღლემ - ნ----- ც-----ემ მიიღო (ს.ფ. 44-45).

2.2.3. 2009 წლის 18 ივნისს ნ----- ც-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ 548 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა და ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა წარედგინა (ს.ფ. 42, 51-52, 53-54, 55-56).

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით ნ----- ც-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმაზე მითითებით, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, ქ.თბილისში, ფ-----ს ქუჩა N--ში 1994 წლამდე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ფართი 515 კვ.მ-ს შეადგენდა და შესაბამისად წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე

იქნებოდა შესაძლებელი მასზე უფლების დარეგისტრირება (ს.ფ. 57).

2.2.5. 2009 წლის 18 ივნისს ნ----- ც-----მ საჯარო რეესტრს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარუდგინა, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 4 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა №---ში არსებულ 519 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე ნ----- ც-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა (ს.ფ.16;63;64;67).

2.2.6. 2016 წლის 7 ნოემბერს დ----- პ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით ნ----- ც-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და №0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთიდან 226 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მისი, როგორც ე----- ც-----ის უფლებამონაცვლის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განმცხადებლის განმარტებით, 1953 წელს ე----- ც-----მ გარკვეული საფასურის სანაცვლოდ ა. პ-----ს და მ. ქ-----ს (განმცხადებლის მშობლებს) დაუთმო სახლთმფლობელობის ნაწილი (ორი ოთახი), რაც მეტყველებს მასზე, რომ დასახელებული პირები და მათი მემკვიდრეები მართლზომიერი მფლობელები არიან (ს.ფ. 70-74).

2.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებით დ----- პ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე (ს.ფ. 81-82).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, გააჩნდა თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქალაქ თბილისში, ფ-----ს ქუჩა №---ში არსებულ უძრავ ქონებაზე ნ----- ც-----ის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების საფუძველი ან/და დასტურდებოდა თუ არა იგივე ქონებაზე სხვა პირის უფლებაც.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4

მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით ხორციელდება (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ან განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლი).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს **კანონი კერძო პირთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ანიჭებს** და განმარტავს, რომ შესაბამისი მიზნებისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-4¹ მუხლი, მე-5 მუხლი). **მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის**

საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, დაინტერესებულ პირად კი მიიჩნევა ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, მე-5 მუხლი).

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო აქტით ნ----- ც-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებული ქონება წარმოადგენდა რა ე----- ც-----ის მიერ 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებულ ქონებას, მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლებაც ე----- ც-----ის მემკვიდრეს - ნ----- ც-----ეს გადაეცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე, 1421-ე მუხლების შესაბამისად. რაც შეეხება ფორმალურად გარიგების საფუძველზე ე----- ც-----ის მიერ ქონებაზე უფლების განკარგვას, მისგან წარმოშობილ, კერძო პირებს შორის არსებულ ურთიერთობებს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს და მის საფუძველზე უფლების დადგენა მოსარგებლეს მესაკუთრესთან შეთანხმებით ან მის მიმართ სასამართლოში სამოქალაქო სარჩელის წარდგენის გზით შეუძლია.

მოყვანილი ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო, №0----- სააღრიცხვო ბარათისა და წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით ე----- ც-----ის მემკვიდრის საკუთრებად დაერეგისტრირებინა ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე უძრავი ქონება. ამდენად, სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის ნორმათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სახლთმფლობელობა უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხულია 1940 წელს, 1983 წელს გარდაცვლილი ე----- ც-----ის სახელზე. დასტურდება, რომ პ-----ების ოჯახი ამავე მისამართზე ცხოვრობს 1938 წლიდან, მფლობელობის განმავლობაში განხორციელებული აქვთ უნებართვო მიშენებები.

აპელანტი მიუთითებს 1964 წლის რედაქციის სამოქალაქო კოდექსის 107-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მოქალაქეს, რომელმაც სათანადო ნებართვის გარეშე ააშენა სახლი უფლება არა აქვს განკარგოს ეს სახლი (ან სახლის ნაწილი), გაყიდოს, გააქირაოს ან გააჩუქოს და ა.შ. ე----- ც-----ე გარდაიცვალა აღნიშნული კოდექსის მოქმედების პერიოდში.

პ-----ებმა სახლის ნაწილზე მფლობელობის უფლება მოიპოვეს საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1983 წლის 23 დეკემბრის N--- დადგენილების და სხვა ნორმატიული აქტების: საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N--- დადგენილების; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 1994 წლის 22 დეკემბრის N----- დადგენილების და 1997 წლის 25 სექტემბრის N----- დადგენილების საფუძველზე და არა ე----- ც-----ესთან დადებული მართლსაწინააღმდეგო ხელშეკრულების საფუძველზე.

ე----- ც-----ე ისე გარდაიცვალა, რომ მესაკუთრე არ გამხდარა. მისი გარდაცვალებით 1983 წელს 1964 წლის რედაქციის კოდექსით გათვალისწინებული წესით გაიხსნა სამკვიდრო. სამკვიდრო ბაზაში არ შევიდა ეს უკანონო ნაგებობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, როგორც ბრუნვიდან ამოღებული ნივთი.

აპელანტის მითითებით, იგი ე----- ც-----ის მემკვიდრესთან ერთად არის დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარებაზე. შესაბამისად, მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ შეასრულა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნა, არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება დააფუძნა შეუსწავლელ და გამოუკვლეველ მასალებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2009 წლის 15 ივნისს მომზადებული ცნობა-დახასიათების თანახმად, ე----- ც-----ის სახელზე აღრიცხულია ქ. თბილისში, ფ-----ს ქ---ში მდებარე 348 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. ასევე, შენობა-ნაგებობა: 123,55 კვ.მ, 16,46 კვ.მ და 51 კვ.მ. ფართობი აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე 1940 წელს.

4.1.2. ე----- ც-----ე 1983 წლის 11 ნოემბერს გარდაიცვალა და მის დანაშთ ქონებაზე - ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე სახლზე უფლება მემკვიდრეობით მიიღო შვილმა - ნ----- ც-----ემ.

4.1.3. 2009 წლის 18 ივნისს ნ----- ც-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა №---ში მდებარე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ 548 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოითხოვა.

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 30 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით ნ----- ც-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმაზე მითითებით, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით, ქ.თბილისში, ფ-----ს ქუჩა N--ში 1994 წლამდე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ფართი 515 კვ.მ-ს შეადგენდა და შესაბამისად წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე იქნებოდა შესაძლებელი მასზე უფლების დარეგისტრირება.

4.1.5. 2009 წლის 18 ივნისს ნ----- ც-----ემ საჯარო რეესტრს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარუდგინა, რომლის საფუძველზე საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 4 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ფ-----ს ქუჩა №---ში არსებულ 519 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე ნ----- ც-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა.

4.1.6. 2016 წლის 7 ნოემბერს დ---- პ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით ნ----- ც-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და №0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთიდან 226 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მისი, როგორც ე----- ც-----ის უფლებამონაცვლის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განმცხადებლის განმარტებით, 1953 წელს ე----- ც-----ემ გარკვეული საფასურის სანაცვლოდ ა. პ-----ს და მ. ქ-----ს (განმცხადებლის მშობლებს) დაუთმო სახლთმფლობელობის ნაწილი (ორი ოთახი), რაც მიუთითებს დასახელებული პირების და მათი მემკვიდრეების მართლობიერ მფლობელობაზე.

4.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ნოემბრის №3----- გადაწყვეტილებით დ---- პ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღკვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (№. 2), §§38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემულ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილების კანონიერება, რომლითაც უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ----- ც-----ის სახელზე. მოცემული დავისთვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს აღნიშნული რეგისტრაციით ხომ არ განხორციელდა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დაუსაბუთებელი ხელყოფა.

დადგენილია, რომ სადავო ქონება ნ----- ც-----ის მამკვიდრებლის სახელზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხული იყო 1940 წელს, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. ნ----- ც-----ემ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა მისი მამკვიდრებლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2009 წლის 04 ივლისის გადაწყვეტილებით, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათებისა და ნოტარიუსის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ფ-----ს ქ. N---ში მდებარე 519 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა დაარეგისტრირა ნ----- ც-----ის საკუთრების უფლება.

ამდენად, ნ----- ც-----ის საკუთრებაში აღირიცხა მისი მამკვიდრებლის მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება, რომელიც მასზედ აღრიცხული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე 1940 წლიდან.

პალატა იზიარებს, მოცემული დავის ფარგლებში, საქალაქო სასამართლოს მითითებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში. ხოლო მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი განმარტავს თუ ვინ შეიძლება იყოს მიჩნეული დაინტერესებულ პირად. კერძოდ, ასეთად მიიჩნევა ფიზიკური პირი, **ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე**, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება. ამავე კანონის 5.2 მუხლი მოიცავს იმ დოკუმენტაციის ჩამონათვალს, რომელიც შეიძლება გახდეს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულება. კერძოდ, დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი

დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დგინდება, რომ ნ----- ც-----მ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა კანონმდებლობით მოთხოვნილი ყველა მტკიცებულება, რაც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი გახდა.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ნ----- ც-----ის მამკვიდრებელზე სადავო ქონება აღრიცხული იყო 1994 წლამდე. აღნიშნული კი ზემომითითებული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე ადასტურებს ქონების მართლზომიერ მფლობელობას ნ----- ც-----ის მამკვიდრებლის მიერ, ხოლო სანოტარო წესით გაცემული სამკვიდრო მოწმობა მემკვიდრეს ანიჭებს უფლებას მოითხოვოს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში. პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა ის დოკუმენტები, რასაც ითვალისწინებდა მოქმედი კანონმდებლობა, შესაბამისად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მათ შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება, აღნიშნული კი მიუთითებს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე. ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე გარემოება, რაც განაპირობებდა საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებას.

სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივრის ავტორს განუმარტავს, რომ ნ----- ც-----ის მამკვიდრებლის სახელზე ქონების აღრიცხვის პირობებში, ქონების მართლზომიერი მფლობელსა და მესამე პირებს შორის დადებული გარიგებიდან წარმოშობილი დავა არ განეკუთვნება ადმინისტრაციული სამართალწარმოებით განსჯად დავას. ამასთან, იგი ვერ გახდება დარეგისტრირებული უფლების კანონიერების განმსაზღვრელი გარემოება, ვინაიდან მსგავსი გარიგება ან/და სადავო ქონებაზე რაიმე სახის სხვა უფლება არ იყო აღრიცხული მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ დოკუმენტაციაში. მოცემულ შემთხვევაში ნ----- ც-----ის მამკვიდრებლის მიერ სადავო ქონების მართლზომიერი მფლობელობა დასტურდებოდა კანონით დადგენილი წესით და აღნიშნულის გამაქარწყლებელი გარემოება, უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნდა. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას არ დარღვეულა კანონმდებლობის მოთხოვნები. შესაბამისად, განხორციელებული

რეგისტრაციით არ დასტურდება დ---- პ-----ს კანონიერი ინტერსების ხელყოფა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მართებულად მიაჩნია საქალაქო სასამართლოს დასკვნა მასზედ, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, რის გამოც არ არსებობს დ---- პ-----ს მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

4.3. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის არ დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის

თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. დ----- პ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა