



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

10 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - გ----- გ-----ი;

აპელანტი (მესამე პირი) – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - თ-- ი-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - თ----- ლ-----ი;
წარმომადგენელი - გ----- ა-----ი;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული
სარეგისტრაციო სამსახური კახეთის რეგიონული ოფისი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – სიღნაღის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილება;

1. აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილებად მიღებულ იქნეს ახალი
გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, თ----- ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.05.2016 წლის გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.06.2016 წლის გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.05.2016 წლის გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.06.2016 წლის გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N2----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურის კანეთის რეგიონალურ ოფისს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც მოსარჩელეს თ----- ლ-----ს დაურეგისტრირდება საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა „პ- N1---- საკუთრებაში გადაცემული სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში არსებული უძრავი ქონება და მიწის ნაკვეთი.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 2016 წლის 17 თებერვალს თ----- ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა მის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავი ქონების მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელი ბ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 06 მაისი N----- და N----- გადაწყვეტილებებით თ----- ლ-----ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მიზნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილებით თ----- ლ-----ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2.2.2. 2016 წლის 30 მაისს თ----- ლ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N----- (06.05.2016წ) და N----- (06.05.2016წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით თ----- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის N5---- და 2016 წლის 14 ივლისის N1----- გადაწყვეტილებებით ორჯერ გადაიდო თ----- ლ-----ის ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება.

2.2.3. 2016 წლის 03 ნოემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით თ----- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

2.2.4. საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების მიერ 1--- წლის 05 ოქტომბერს გაცემული N1----“პ- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობიდან დგინდება, რომ თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს საკუთრებას წარმოადგენს სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს ფარდული 1700 კვ.მ. საკუთრების უფლების საფუძველს წარმოადგენს 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება N-- და მიღება ჩაბარების აქტი.

2.2.5. 1--- წლის 03 ოქტომბერს, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს თ----- ლ-----ს მ/პ პირს შორის გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან დგინდება, რომ თ----- ლ-----მა შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სახერხი საამქრო 200 დოლარად.

2.2.6. 1--- წლის 17 მაისის სახელმწიფო ქონების მართვის სიღნაღის რაიონული განყოფილების N- გადაწყვეტილებით, საპრივატიზაციო ობიექტის პირდაპირი წესით მიყიდვის შესახებ 1994 წლის 29 მაისი N--- ბრძანებულების შესაბამისად, ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთადერთ მ/პ პირს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს მიეცა პირდაპირი წესით შესყიდვის უფლება, ობიექტის გასაყიდი ფასი შეადგენდა 200 (ორასი) აშშ დოლარს.

1--- წლის 08 ივნისის კომისიის აქტით დგინდება, რომ პრივატიზირებული სადურგლო საამქროს ტერიტორია 1700 კვ.მ, რაზედაც განლაგებულია შენობა-

ნაგებობები მფლობელობაში გადაეცა თ-----ი მ-----ს ძე ლ-----ს.

2.2.7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2016 წლის 11 აგვისტოს წერილიდან დგინდება, რომ სანოტარო არქივში ინახება დოკუმენტი ნოტარიუს ნ. ლ-----ის მიერ 1--- წლის 03 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების თაობაზე (რეესტრის N----). ამასთან ნოტარიუს ნ. ლ-----ის სანოტარო არქივში არ მოიპოვება ინფორმაცია მითითებული სანოტარო აქტის გაუქმების თაობაზე.

2.2.8. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის N6----- წერილიდან დგინდება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონულ განყოფილების წარმომადგენელსა და სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს _ თ---- - მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 03 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქრო, თუმცა საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის წევრების ვინაობის შესახებ ინფორმაცია დაცული არ არის. საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში ასევე დაცულია ზემოხსენებული განყოფილების 1--- წლის 17 მაისი N- გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით თ--- -- ლ-----ს, როგორც სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთადერთ მ/პ-ს მიეცა უფლება პირდაპირი შესყიდვის წესით შეეძინა ზემოხსენებული საამქრო. ვინაიდან საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში პრივატიზებული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების შემცველი ინფორმაცია დაცული არ არის, სააგენტო ვერ იმსჯელებს თ---- ლ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 ოქტომბრის N----- წერილიდან დგინდება, რომ იკვეთება შეუსაბამობა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელ თ--- --- მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 03 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებასა და მის საფუძველზე გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებულ მონაცემებს შორის.

2.2.9. ტექნიკური პასპორტით, მომზადებული 1--- წლის 6 ოქტომბერს, სიღნაღის რაიონ სოფ.ბ-----ში არსებული სახერხი ფარდული და 1700 კვმ მიწის ნაკვეთის მფლობელად მითითებულია თ-----ი მ-----ს ძე ლ-----ი.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3.1. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით. საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციას ყოველთვის საფუძვლად აქვს უფლების დამდგენი რომელიმე დოკუმენტი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი,

მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ;

სასამართლომ ზემოაღნიშნული კანონების კომპლექსური ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ დაუშვებელია პირის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება სათანადო დოკუმენტაციის არ არსებობის პირობებში. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს ასე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი.

სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე თ----- მ-----ს ძე ლ-----ი წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების, სიღნაღის რაიონი სოფელ ბ-----ში 1700 კვმ-ზე განთავსებული სახერხი ფარდულის, ერთადერთ მესაკუთრე პირს. იხ. საკუთრების მოწმობა N1---- „პ-, ტექნიკური პასპორტი შედგენილი 1--- წლის 6 ოქტომბერს. სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს შეიღახა მოსარჩელის საკუთრების უფლება შესაბამისად ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურს კანეთის რეგიონალურ ოფისს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რომლითაც მოსარჩელეს თ----- ლ-----ს დაურეგისტრირდება საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა „პ- N1---- საკუთრებაში გადაცემული სიღნაღის რაიონი სოფელ ბ-----ში არსებული უძრავი ქონება და მიწის ნაკვეთი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ სიღნაღის რაიონულმა სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები, არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, რითიც დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, ქ. სიღნაღის ინდ. ბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს - თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს, პირდაპირი წესით მიეყიდა სიღნაღის რაიონში, სოფელ ბ-----ში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება. აღნიშნული ქონება მყიდველს გადაეცა 1--- წლის 5 (გადასწორებული იკითხება ასევე - 3) ოქტომბრის №-- მიღება-ჩაბარების თანდართული აქტით (თუმცა, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი არ იქნა წარდგენილი დაინტერესებული პირის მიერ), რომელიც მიჩნეულ იქნა აღნიშნული ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად. ასევე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 1--- წლის 3 ოქტომბრის საკუთრების დამადასტურებელი №1---- „პ- მოწმობის თანახმად, თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. სიღნაღის ინდ. ბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს ფარდული (ფართობი - 1700 კვ.მ. მოწმობაში მითითებულია, რომ მიწით სარგებლობის პირობა დადგინდებოდა შესაბამისი კანონით). აღნიშნული მოწმობის გაცემის საფუძვლად მითითებულია 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება და 5 ოქტომბრის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი. მოწმობის თანახმად, იგი ძალაშია ხელშეკრულებასთან და მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 3 ივნისის №----- წერილით სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივისგან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია, ინახება თუ არა სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილი 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება და მის საფუძვლად არსებული დოკუმენტაცია (ასევე საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი). ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მოთხოვნილ იქნა შესაბამისი დოკუმენტაციის წარმოდგენა.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 15 ივნისის №----- წერილის (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერი 1-----, თარიღი: 15.06.2016 წ.) თანახმად, თ-----ის რეგიონულ არქივში დაცული სიღნაღის რაისაბჭოს აღმასკომის 1--- წლის ოქმებში არ მოიძებნა გადაწყვეტილება სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ისათვის მიყიდვის შესახებ. ამასთან, ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების დოკუმენტები თ-----ის რეგიონულ არქივში შესანახად არ შესულა, რის გამოც ვერ იქნა სააგენტოში წარმოდგენილი 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ისათვის მიყიდვის შესახებ, ასევე, მის საფუძვლად არსებული დოკუმენტაცია (მათ შორის, საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი), ასევე ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული საკუთრების

დამადასტურებელი მოწმობა.

სააგენტომ 2016 წლის 14 ივლისის №----- წერილით განმეორებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და გამოითხოვა ინფორმაცია, თუ რის საფუძველზე განხორციელდა წერილში მითითებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმება, ასევე, ვინ წარმოადგენდა ხელშეკრულების მხარეს (ვინაიდან, ერთის მხრივ, ხელშეკრულებაში მხარედ მითითებულია თ----- მ-----ს ძე ლ-----ი, როგორც ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელი, ხოლო საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში - როგორც ფიზიკური პირი). ასევე, გამოითხოვა სააგენტოს პოზიცია თ----- ლ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით (წერილზე თანდართული დოკუმენტაციის სახით გადაგზავნილ იქნა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული და ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველად არსებული სრული დოკუმენტაცია).

აღნიშნული წერილის პასუხად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის №6----- წერილიდან (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერი 1-----, თარიღი: 15.07.2016 წ.) ირკვევა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების წარმომადგენელსა და სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს - თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 3 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქრო, თუმცა, საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის წევრების ვინაობის შესახებ ინფორმაცია დაცული არ არის. ამასთან, საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში დაცულია ზემოხსენებული განყოფილების 1--- წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება №- (ოქმი №-), რომლის მიხედვით, თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს, როგორც სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთადერთ მ/პ-ს მიეცა უფლება პირდაპირი შესყიდვის წესით შეეძინა ზემოხსენებული საამქრო. წერილის თანახმად, ვინაიდან საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში პრივატიზებული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების შემცველი ინფორმაცია დაცული არ არის, სააგენტოს მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი პოზიცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 ოქტომბრის №----- წერილის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონულ განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის

ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელ თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 3 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძვლად მითითებულია „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონი და „პრივატიზების პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 29 მაისის №178 ბრძანებულება. ზემოაღნიშნული კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საწარმოს მყიდველები შეიძლება ყოფილიყვნენ მისი მუშაკები, რომლებიც ამ მიზნით ქმნიდნენ ამხანაგობას, ხოლო „პრივატიზების პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 29 მაისის №178 ბრძანებულების დანართ №1-ით დამტკიცებული „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ“ დებულების მე-3 პუნქტის თანახმად, ობიექტის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდებოდა მხოლოდ მუშაკთა მიერ შექმნილ ამხანაგობაზე, რომელიც აერთიანებდა ობიექტში მომუშავეთა 50%-ზე მეტს;

ამდენად, საქმეში არსებული დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, იკვეთება შეუსაბამობა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონულ განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელ თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 3 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებასა და მის საფუძველზე გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებულ მონაცემებს შორის.

გარდა ზემოთაღნიშნულისა, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია ორი მიწის ნაკვეთი: 1150 კვ.მ და 550 კვ.მ (შენობა-ნაგებობით), ხოლო საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებულია სოფელ ბ-----ის სახერხი-საამქროს ფარდული (მიწის ნაკვეთის ფართობი 1700 კვ.მ), ანუ ერთი მიწის ნაკვეთი და არა ორი.

სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ერთი მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია რეგისტრირებულ მონაცემებთან, რომლის მესაკუთრე დღეის მდგომარეობით, 2016 წლის 03 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არის ზ----- ტ-----ი (ს/კ 56.10.46.127).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის

სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ უნდა იქნეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს უფლების რეგისტრაციას;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ ე) გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული; ე¹) გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია;

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ სიღნაღის რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა ნასყიდობის ხელშეკრულებას და საქმეში არსებულ დოკუმენტაციას, არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მოწმობა გაცემული იყო ამხანაგობის წარმომადგენელზე და არა ფიზიკურ პირზე, შესაბამისად, არასწორი გადაწყვეტილება გამოიტანა.

3.2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება თ----- ლ-----ის სარჩელი, ვინიდან სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. ამასთანავე, სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე

მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა: სასამართლომ ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ 1--- წლის 03 ოქტომბერს, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილებასა და სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს თ----- ლ-----ს მ/პ პირს შორის გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან დგინდება, რომ თ----- ლ-----მა შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სახერხი საამქრო 200 დოლარად. (სადავო გადაწყვეტილების ფაქტობრივი გარემოება 3.1.6. პუნქტი) ასევე სასამართლომ დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, ისიც, რომ „1--- წლის 17 მაისის სახელმწიფო ქონების მართვის სიღნაღის რაიონული განყოფილების N- გადაწყვეტილებით, საპრივატიზაციო ობიექტის პირდაპირი წესით მიყიდვის შესახებ 1994 წლის 29 მაისი N--- ბრძანებულების შესაბამისად, ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის ბ-----ის სახერხი საამქროს ე რ თ დ ა ე რ თ მ/პ პირს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს მიეცა პირდაპირი წესით შესყიდვის უფლება, ობიექტის გასაყიდი ფასი შეადგენდა 200 (ორასი) აშშ დოლარს. " (სადავო გადაწყვეტილების ფაქტობრივი გარემოება 3.1.6. პუნქტი)" თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არ ყოფილა სწორად გამოკვლეული და სრულყოფილად შეფასებული აღნიშნული გარემოება, ვინიდან სასამართლო აღნიშნული გარემოების შეფასებისას დაეყრდნო 1--- წლის 17 მაისის სახელმწიფო ქონების მართვის სიღნაღის რაიონული განყოფილების N- გადაწყვეტილებასა და 1--- წლის 8 ივნისის აქტი, თუმცა სასამართლომ ამ გარემოებაზე მსჯელობისას არ მიუთითა სიღნაღის სპეციალიზირებული უბნის 1--- წლის 25 მაისის N- ცნობაზე, რომლის მიხედვითაც თ----- მ-----ს ძე ლ-----ი არის სიღნაღის ინდ. ბინათმშენებლობის უბნის არა ერთერთი არამედ ერთადერთი მატერიალური პასუხისმგებელი პირი, გამომდინარე აქედან პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ თ----- ლ-----ი წარმოადგენს მხოლოდ ერთადერთ პასუხისმგებელ პირს და შესაბამისად, უნდა ემსჯელა იმ საკითხზე რომ აღნიშნული დოკუმენტაციით დგინდებოდა მხოლოდ 1--- წლის 03 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებაში (ნოტარიუს ნ. ლ-----ის მიერ 1--- წლის 03 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების თაობაზე (რეესტრის N----).) მითითებული მყიდველის ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს წარმომადგენლის თ----- ლ-----ის უფლებამოსილება და არა ის გარემოება, რომ თ----- ლ-----ი წარმოადგენდა აღნიშნული ამხანაგობის უფლებამოცვლე პირს ან მხოლოდ ერთადერთ წევრს რომელსაც უფლება ქონდა განეკარგა აღნიშნული ქონება,

ასევე მიგვაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა გამოეკვლია ის გარემოება თუ ვინ წარმოადგენდა აღნიშნული ამხანაგობის წევრები და შესაბამისად, ამხანაგობის უფლებამოსცვლე. თუმცა, ვინაიდან სასამართლომ არ გამოიკვლია და შეისწავლა სრულყოფილად აღნიშნული გარემოებები სადავო გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს ერთადერთ პირს თ----- ლ-----ს შორის გაფორმებული იქნა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება რომლის საფუძველზეც თ----- ლ-----მა შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სახერხი საამქრო 200 დოლარად.“ (სადავო გადაწყვეტილების 4.2 პუნქტი), მიგვაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა აღნიშნული გარემოება ვინაიდან სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ საკუთრების უფლება შეიძინა არა თ----- ლ-----მა არამედ ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობამ.

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საწარმოს მყიდველები შეიძლება ყოფილიყვნენ მისი მუშაკები, რომლებიც ამ მიზნით ქმნიდნენ ამხანაგობას, ხოლო „პრივატიზაციის პროცესის მომწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 29 მაისის N--- ბრძანებულების დანართი N1 დამტკიცებული პრივატიზაციის პროცესში, ვაჭრობის საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების საწარმოების მუშაკთა ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ დებულების მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც ობიექტის პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება მუშაკთა მიერ შექმნილ ამხანაგობაზე, რომელიც აერთიანებს ობიექტში მომუშავეთა 50% -ზე მეტს. გამომდინარე აქედან სასამართლომ ცალსახად არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

სიღნაღის რაიონულმა სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სასამართლომ გამოიყენა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N--- დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად გ) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი — 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი

ცნობადახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით. სასამართლომ მიუთითა, რომ ტექნიკური პასპორტით, მომზადებული 1--- წლის 6 ოქტომბერს, სიღნაღის რაიონის სოფ.ბ-----ში არსებული სახერხი ფარდულისა და 1700 კვმ მიწის ნაკვეთი მფლობელად მითითებულია თ-----ი მ-----ს ძე ლ-----ი, თუმცა ზემოაღნიშნული ნორმის სწორი განმარტების პირობებში ნათლად დგინდება, რომ მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობადახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ხოლო აღნიშნულ შემთხვევაში უფლება აღრიცხულია 1994 წლის შემდეგ და შესაბამისად ნორმის სწორი განმარტების შემთხვევაში სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ აღნიშნულ შემთხვევაში არ დგინდება მართლზომიერი მფლობელობის უფლება, მით უფრო მაშინ როდესაც, საქმეში არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში მფლობელად აღრიცხული პირი არ წარმოადგენდა სათანადო სუბიექტს რომელსაც გადაეცა საკუთრების უფლება.

ასევე, სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო სამართალურთიერთობის შინაარსი და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და შესაბამისად, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ სასამართლომ გამოიყენა და განმარტა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“, რომლის მიხედვითაც მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიუთითა სამართლებრივი საფუძველი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას ზედდების არსებობის გამო, თუმცა აღნიშნულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც „მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.“

ამასთან ერთად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად გამოიყენა

ამავე კანონის 26-ე მუხლი, რომლითაც განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. აღნიშნულ შემთხვევაში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება სადავოდ არ ყოფილა გამხდარი, შესაბამისად სიღნაღის სასამართლოს მიერ აღნიშნული ნორმის გამოყენების არავითარი სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. აღნიშნული ნორმა ეხება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას და განსაზღვრავს რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საფუძვლებს, თუმცა აღნიშნულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე. შესაბამისად სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა აღნიშნული დავის ფარგლებში. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის ყველა გარემოება, რის გამოც გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და ამავე დროს არასწორად განმარტა კანონი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია და შესაბამისად უნდა გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 2016 წლის 17 თებერვალს თ----- ლ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა მის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავი ქონების მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელი ბ-----ში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2016 წლის 06 მაისი N----- და N-----
გადაწყვეტილებებით თ---- ლ-----ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მართლზომიერი ფლობის
დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მიზნით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2016 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილებით თ---- ლ-----ის
განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

4.1.2. 2016 წლის 30 მაისს თ---- ლ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით
მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N----- (06.05.2016წ) და N----
----- (06.05.2016წ.) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის
შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 ივნისის N1-----
გადაწყვეტილებით თ---- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ
იქნა წარმოებაში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის N5---- და
2016 წლის 14 ივლისის N1----- გადაწყვეტილებებით ორჯერ გადაიდო თ---- ლ----
-----ის ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება.

4.1.3. 2016 წლის 03 ნოემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
გადაწყვეტილებით თ---- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ
დაკმაყოფილდა.

4.1.4. საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის
სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების მიერ 1--- წლის 05
ოქტომბერს გაცემული N1----“3- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობიდან
დგინდება, რომ თ---- მ-----ს ძე ლ-----ს საკუთრებას წარმოადგენს სიღნაღის
რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ--
---ის სახერხი საამქროს ფარდული 1700 კვ.მ. საკუთრების უფლების
საფუძველს წარმოადგენს 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის
ხელშეკრულება N-- და მიღება ჩაბარების აქტი.

4.1.5. 1--- წლის 03 ოქტომბერს, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო
ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილებასა და ქ.
სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი
კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს თ---- ლ-----ს მ/პ პირს შორის
გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან დგინდება, რომ თ---- ლ---
-----მა შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სახერხი საამქრო
200 დოლარად.

4.1.6. 1--- წლის 17 მაისის სახელმწიფო ქონების მართვის სიღნაღის რაიონული განყოფილების N- გადაწყვეტილებით, საპრივატიზაციო ობიექტის პირდაპირი წესით მიყიდვის შესახებ 1994 წლის 29 მაისი N--- ბრძანებულების შესაბამისად, ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთდეროთ მ/პ პირს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს მიეცა პირდაპირი წესით შესყიდვის უფლება, ობიექტის გასაყიდი ფასი შეადგენდა 200 (ორასი) აშშ დოლარს.

1--- წლის 08 ივნისის კომისიის აქტით დგინდება, რომ პრივატიზირებული სადურგლო საამქროს ტერიტორია 1700 კვ.მ, რაზედაც განლაგებულია შენობა-ნაგებობები მფლობელობაში გადაეცა თ-----ი მ-----ს ძე ლ-----ს.

4.1.7. სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის 2016 წლის 11 აგვისტოს წერილიდან დგინდება, რომ სანოტარო არქივში ინახება დოკუმენტი ნოტარიუს ნ. ლ-----ის მიერ 1--- წლის 03 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების თაობაზე (რეესტრის N----). ამასთან ნოტარიუს ნ. ლ-----ის სანოტარო არქივში არ მოიპოვება ინფორმაცია მითითებული სანოტარო აქტის გაუქმების თაობაზე.

4.1.8. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისი N6----- წერილიდან დგინდება, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონულ განყოფილების წარმომადგენელსა და სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელს _ თ---- - მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 03 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქრო, თუმცა საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის წევრების ვინაობის შესახებ ინფორმაცია დაცული არ არის. საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში ასევე დაცულია ზემოხსენებული განყოფილების 1--- წლის 17 მაისი N- გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით თ--- -- ლ-----ს, როგორც სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთდეროთ მ/პ-ს მიეცა უფლება პირდაპირი შესყიდვის წესით შეეძინა ზემოხსენებული საამქრო. ვინაიდან საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში პრივატიზებული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების შემცველი ინფორმაცი დაცული არ არის სააგენტო ვერ იმსჯელებს თ----- ლ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 ოქტომბრის N----- წერილიდან დგინდება, რომ იკვეთება შეუსაბამობა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის

რაიონული განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფელ ბ---ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელ თ---- მ-----ს ძე ლ-----ს შორის 1--- წლის 03 ოქტომბერს გაფორმებული ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებასა და მის საფუძველზე გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში მითითებულ მონაცემებს შორის.

4.1.9. ტექნიკური პასპორტით მომზადებული 1--- წლის 6 ოქტომბერს სიღნაღის რაიონ სოფ.ბ-----ში არსებული სახერხი ფარდული და 1700 კვმ მიწის ნაკვეთის მფლობელად მითითებულია თ-----ი მ-----ს ძე ლ-----ი.

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, N32) 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 აღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

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

პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში მნიშვნელოვანია

დადგინდეს აპელანტ ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ხომ არ ზღუდავს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას.

დადგენილია, რომ 1--- წლის 03 ოქტომბერს, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონულ განყოფილებასა და ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს შრომითი კოლექტივის ამხანაგობის წარმომადგენელ ერთადერთ პირს თ----- ლ-----ს შორის გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება რომლის საფუძველზეც თ----- ლ-----მა შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე სახერხი საამქრო 200 დოლარად. მითითებული ქონების განკარგვას და მასზედ მოსარჩელის საკუთრების უფლების მოპოვებას ადასტურებს, ასევე, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს სიღნაღის რაიონული განყოფილების მიერ 1--- წელს გაცემული N1---“პ- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის თანახმად, თ----- მ-----ს ძე ლ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს სიღნაღის რაიონის სოფელ ბ-----ში მდებარე ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის სოფ. ბ-----ის სახერხი საამქროს ფარდული 1700 კვ.მ. საკუთრების უფლების საფუძველს წარმოადგენს 1--- წლის 3 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება N-- და მიღება ჩაბარების აქტი.

1--- წლის 17 მაისის სახელმწიფო ქონების მართვის სიღნაღის რაიონული განყოფილების N- გადაწყვეტილებით, ასევე დასტურდება, რომ საპრივატიზაციო ობიექტის პირდაპირი წესით მიყიდვის შესახებ 1994 წლის 29 მაისი N--- ბრძანებულების შესაბამისად, ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთადერთ მ/პ პირს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს მიეცა პირდაპირი წესით შესყიდვის უფლება, ობიექტის გასაყიდი ფასი შეადგენდა 200 (ორასი) აშშ დოლარს.

1--- წლის 08 ივნისის კომისიის აქტით დგინდება, რომ პრივატიზირებული სადურგლო საამქროს ტერიტორია 1700 კვ.მ., რაზედაც განლაგებულია შენობა-ნაგებობები მფლობელობაში გადაეცა ქ. სიღნაღის ინდბინათმშენებლობის ბ-----ის სახერხი საამქროს ერთადერთ მ/პ პირს თ----- მ-----ს ძე ლ-----ს. ასევე ტექნიკური პასპორტით მომზადებული 1--- წლის 6 ოქტომბერს სიღნაღის რაიონ სოფ.ბ-----ში არსებული სახერხი ფარდულისა და 1700 კვმ მიწის ნაკვეთი მფლობელად მითითებულია თ-----ი მ-----ს ძე ლ-----ი. ასევე დადგენილია, რომ სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის სანოტარო არქივში ინახება დოკუმენტი ნოტარიუს ნ. ლ-----ის მიერ 1--- წლის 03 ოქტომბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების თაობაზე (რეესტრის N----). ამასთან ნოტარიუს ნ. ლ-----ის სანოტარო არქივში არ მოიპოვება ინფორმაცია მითითებული სანოტარო აქტის გაუქმების თაობაზე.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებები და ფაქტობრივი გარემოებები მიუთითებს თ----- ლ-----ის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვების ფაქტს. საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც გააქარწყლებდა ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს უდასტურდება საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე, თუმცა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მას უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე.

პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

კონსტიტუციის მითითებული დანაწესი საკუთრების უფლებას მოიაზრებს ადამიანის ძირითად უფლებათა შორის, თუმცა არ მიაკუთვნებს მას აბსოლუტურად დაცულ სფეროს. აღნიშნული კი უშვებს კონსტიტუციით დაცულ სფეროში ჩარევის შესაძლებლობას, მკაცრად განსაზღვრული წინაპირობების დაცვის შემთხვევებში. თავის მხრივ საკუთრების უფლებაში მოიაზრება მესაკუთრის უფლება შეუფერხებლად სარგებლობდეს, ფლობდეს და განკარგავდეს თავის საკუთრებას. „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრების გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). „საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების, გარანტია, პირველ რიგში, ნიშნავს თითოეული მესაკუთრის სუბიექტურ უფლებას, თავი დაიცვას სახელმწიფოს გაუმართლებელი ჩარევისაგან მის კონსტიტუციით გარანტირებულ უფლებაში. კერძოდ, კი ეს უფლება გამოიხატება პირის უფლებაში, მიმართოს სასამართლოს. თუმცა ამ უფლების გარანტირებულობა მხოლოდ სახელმწიფოს წინაშე დაცვის უფლებით არ ამოიწურება, ის იმავდროულად ავალდებულებს სახელმწიფოს დაიცვას ეს უფლება, რაც, პირველ რიგში, ნიშნავს კანონმდებლობაში საკუთრების შინაარსის კონსტიტუციის შესაბამის რეგლამენტირებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო

სასამართლოს 2007 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელაიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

იმისათვის, რომ სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ჩარევა იყოს კონსტიტუციურ-სამართლებრივად გამართლებადი, უნდა არსებობდეს ჩარევისათვის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება და იგი უნდა იყოს კანონით დადგენილი, თუმცა შეზღუდვა ამ ორი კრიტერიუმის არსებობის შემთხვევაშიც ვერ ჩაითვლება კონსტიტუციურ-სამართლებრივად, თუ იგი დაარღვევს საკუთრების უფლების არსს. მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს არ წარმოადგენს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება, იგი არც კანონით დადგენილი რეგულაციით არის გათვალისწინებული.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ხსენებული კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების

შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად გ) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით თ---- ლ-----ის მიერ მოპოვებული საკუთრების უფლება (აღნიშნულის გამაქარწყლებელი მტკიცებულება ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ წარმოუდგენიათ) გახადა ილუზორული და გააუქმა იგი, ფაქტობრივად ჩამოართვა მესაკუთრეს ქონება. ამასთან, აღნიშნული ქმედების განხორციელებისას არ არსებობდა არც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება და არც კანონით იყო გათვალისწინებული. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უფლებაში ჩარევას არ აქვს გამართლება.

პალატა ეთანხმება სიღნაღის რაიონული სასამართლოს დასკვნას მასზედ, რომ სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს შეილახა

მოსარჩელის საკუთრების უფლება შესაბამისად, ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული სიღნაღის რაიონული სასამართლოს დასკვნები სარჩელის 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.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

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. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 02 აგვისტოს გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა