

საქმე № 330310116001392753
საქმე N3ზ/2845-17



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

17 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე**

**აპელანტი (მოსარჩელე) - ქ----- რ-----ი;
წარმომადგენელი - მ----- ლ-----;**

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

მესამე პირი - ო----- მ-----ე;

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28
სექტემბრის გადაწყვეტილება;**

1. აპელანტების მოთხოვნა:

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის 2017 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა
სრულად.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქ----- რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. შო--- მ-----ემ 2012 წლის 11 სექტემბერს №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ განკარგულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ. განცხადებას ერთვოდა: საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია. ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, შო--- მ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი შეადგეს 347 კვ.მ.-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 12 სექტემბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრირებულია შო--- მ-----ის საკუთრება, ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე (ს.ფ. 118, 122-123, 126, 127-128).

2.2.2. ო-----ი მ-----ემ 2012 წლის 27 სექტემბერს №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ. სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილი იქნა ჩუქების ხელშეკრულება. 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით დგინდება, რომ შო--- მ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება აჩუქა ო-----ი მ-----ეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 28 სექტემბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ

347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულია ო-----ი მ-----ის საკუთრება, 2----2012წ. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე (ს.ფ. 131-133, 138-140).

2.2.3. ქ----- რ-----მა 2016 წლის 08 თებერვალს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. №---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მემკვიდრეობის საფუძველზე. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2016 წლის 10 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი) ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივის ინფორმაციის თანახმად, წარმოადგენდა 1994 წლამდე უ.დ.დ-ს გარეშე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს, რომლიც ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაციას. ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ.15-18, 21, 75, 156).

2.2.4. დადგენილია, რომ ქ----- რ-----მა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში სარჩელი აღძრა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №--- საოქმო გადაწყვეტილების, შო--- მ---ისათვის ქ. თბილისში, თ-----ს ქუჩა №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში, ბათილად ცნობა. აღნიშნული აქტის საფუძველზე, შო--- მ-----ის სახელზე 2012 წლის 24 აგვისტოს გაცემულია საკუთრების უფლების მოწმობა №7---.

სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ----- რ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო წესით, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის

დროისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2012 წლის 11 სექტემბერს წარედგინა შო--- მ-----ის №8----- განცხადება,

რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ქ. თბილისის საკრებულოს 2----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე. მითითებული დოკუმენტით შო--- მ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 12 სექტემბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

ამავე უძრავ ქონებაზე 2012 წლის 28 სექტემბერს განხორციელებული №8----- – 03 რეგისტრაციის საფუძველია 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შო--- მ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული . თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება აჩუქა ო-----მ-----ეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა, მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით, უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

სასამართლოს შეფასებით, ქ. თბილისის საკრებულოს 2----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობა და 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება უტყუარად ადასტურებენ სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე პირის საკუთრებას. მითითებული დოკუმენტები

კონკრეტულად განსაზღვრავენ საკუთრების უფლებით განკარგული ობიექტის (უძრავი ქონება), ასევე, ამ უფლების მქონე პირთა მონაცემებს. სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია მასზე, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოშობდა ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სწორად შეაფასა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ისინი კანონიერად მიიჩნია უძრავ ნივთზე მათი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 22-ე მუხლზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და მათ საფუძველზე მიიჩნია, რომ ქ----- რ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სარჩელს უნდა ეთქვას უარი დაკმაყოფილებაზე.

3. ქ----- რ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი პრინციპები და ნორმები, რითაც არსებითად ხელყო ქ----- რ-----ის კანონიერი უფლება და ინტერესი. მოსამართლის გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და სამართლის მოთხოვნებს დაშორებული.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ მისცა შესაძლებლობა მონაწილეობა მიეღო სასამართლო პროცესზე. მან საპატიო მიზეზით ვერ შეძლო სხდომაზე გამოცხადება, რაც წინასწარ აცნობა თანაშემწეს, თუმცა საქმის განხილვა არ გადაიდო.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სადავო აქტები აყენებს პირდაპირ და ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ზღუდავს მის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, რაც გამოიხატება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული და დაცული სამართლებრივი სიკეთის - საკუთრების უფლების უხეშად ხელყოფაში.

ასევე, სასკ-ის მე-2 მუხლის მიხედვით სასამართლოში ადმინისტრაციული

დავის საგანი შეიძლება იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან; 32-ე მუხლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. შესაბამისად, 32-ე მუხლზე დაყრდნობით სასამართლომ ბათილად უნდა ცნოს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რადგან სახეზეა ის წინაპირობები, რასაც ითხოვს სასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი. ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ეწინააღმდეგება კანონს. ეს კი გულისხმობს იმ ინდაქტის ფორმალური ანდა მატერიალური კანონიერების დარღვევას, რომელიც სადავოდაა ქცეული. ინდაქტის ფორმალური კანონიერებისთვის საჭიროა არსებობდეს შემდგომი ელემენტები, ინდაქტი გამოცემული უნდა იყოს უფლებამოსილი პირის მიერ, ეს უფლებამოსილება მოიცავს როგორც საგნობრივ ასევე ტერიტორიულ უფლებამოსილებას ეს წინაპირობა სახეზეა, დაცული უნდა იყოს ინდაქტის გამოცემის ფორმა, წარმოების სათანადო სახე და დასაბუთება. ხოლო მატერიალური კანონიერებისას კი უმთავრეს კრიტერიუმს წარმოადგენს, რომ ინდაქტი უნდა შეესაბამებოდეს სამართლის პრინციპებსა და კანონმდებლობას. სხაკ-ის მე-5 მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია კანონმდებლობის მოთხოვნა მან არად ჩააგდო კანონის მოთხოვნა, რის გამოც დარღვეულია ინდაქტის მატერიალური კანონიერება. ასევე, დაცული უნდა იყოს საქმის სრულად და ყოველმხრივად გამოკვლევის პრინციპი. სხაკ-ის 96-ე მუხლის მიხედვით 1. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აღნიშნული პრინციპიც დარღვეულია, შესაბამისად დარღვეულია მატერიალური კანონიერებაც, რაც ინდაქტის აბსოლუტურ უკანონობას გულისხმობს.

სასამართლომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის კანონიერება მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით დაასაბუთა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს აქვს ცდომილების უფლება და არ იმსჯელა იმ უმნიშვნელოვანეს გარემოებაზე, ჰქონდა თუ არა ადმინისტრაციულ ორგანოს ისეთი ცდომილების დაშვების უფლება, რომელიც ლახავს სხვის საკუთრების უფლებას და სასამართლოს

შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისთვის, შეიძლება თუ არა ცდომილებაში უძრავი ნივთი მოექცეს.

10.02.2016 წელს ქ----- რ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ქონების, ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მა---ის ქუჩა #-- მიწის რეგისტრაციის შესახებ. უფლებადამდგენი დოკუმენტი იყო სამკვიდრო მოწმობა 04.02.2016 წელს გაცემული ნოტარიუს ი---- ბ-----ის მიერ რეესტრის #1-----. აღნიშნული სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ ტა----- რ-----ის მემკვიდრე ქ----- რ-----მა სასამართლო დადგენილების საფუძველზე საქმე #2----- დაადგინა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი, რომ ტა----- რ-----ის უძრავ ქონებას, ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მა---ის ქუჩა #-- ფაქტობრივად ფლობს ქ----- რ-----ი, ასევე დაადგინა საჯარო რეესტრის მიერ 2013 წლის 30 აგვისტოს მომზადებული ცნობა-დახასიათების კუთვნილების ფაქტი. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ ქ. თბილისი, მა---ის ქუჩა #-- მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 470 კვ.მ-ი წარმოადგენს ტა----- რ-----ის საკუთრებას. ცნობა-დახასიათების აქტი იმ პერიოდისთვის ისეთივე ძალის მქონე სამართლებრივი აქტი იყო, როგორიც დღეს არის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ცნობა-დახასიათების აქტი ცალსახად ადასტურებს სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრებას და სასამართლოს მხრიდან მისი უგულვებელყოფის პირობებში ირღვევა პირის არა მარტო საკუთრების უფლება, არამედ უფლება სამართლიან სასამართლოზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. შო--- მ-----ემ 2012 წლის 11 სექტემბერს №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ განკარგულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ. განცხადებას ერთვოდა: საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია. ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის თანახმად, შო--- მ-----ეს საკუთრებაში

გადაეცა ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი შეადგეს 347 კვ.მ.-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 12 სექტემბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი 0-----) რეგისტრირებულია შო--- მ-----ის საკუთრება, ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე.

4.1.2. ო-----ი მ-----ემ 2012 წლის 27 სექტემბერს №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ. სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარდგენილი იქნა ჩუქების ხელშეკრულება. 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით დგინდება, რომ შო--- მ-----ემ მის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება აჩუქა ო-----ი მ-----ეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 28 სექტემბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ №1 შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) რეგისტრირებულია ო-----ი მ-----ის საკუთრება, 2-----2012წ. უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

4.1.3. ქ----- რ-----მა 2016 წლის 08 თებერვალს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, მ-----ის ქ. №---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მემკვიდრეობის საფუძველზე. მარეგისტრირებული ორგანოს 2016 წლის 10 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი (მიწის ნაკვეთი) ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივის ინფორმაციის თანახმად, წარმოადგენდა 1994 წლამდე უ.დ.დ-ს გარეშე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს, რომლიც ექვემდებარებოდა

საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაციას. ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.1.4. დადგენილია, რომ ქ-----რ-----მა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში სარჩელი აღძრა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა კომისიის 2012 წლის 19 ივლისის №--- საოქმო გადაწყვეტილების, შო---მ-----ისათვის ქ. თბილისში, თ-----ს ქუჩა №---ის მიმდებარედ 347 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში, ბათილად ცნობა. აღნიშნული აქტის საფუძველზე, შო---მ-----ის სახელზე 2012 წლის 24 აგვისტოს გაცემულია საკუთრების უფლების მოწმობა №7---.

სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ-----რ-----ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო წესით, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

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 გამოვრების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, 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, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სადავოდ აქვს გამხდარი მესამე პირზე განხორციელებული რეგისტრაციები და მიაჩნია, რომ აღნიშნული რეგისტრაციები ზიანს აყენებს მის უფლებას, კერძოდ ვერ ახორციელებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. სადავო საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია შეფასდეს სადავო რეგისტრაციების კანონისმიერი საფუძვლების არსებობა, რამეთუ დაუშვებელია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არაჯეროვანი გამოკვლევის საფუძველზე, ზედაპირულად, მხოლოდ ფორმალისტური მიდგომით, რამეთუ ერთი პირის მიმართ საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ განხორციელდეს სხვა პირთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფოში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ორგანოს, რომელიც თავის მხრივ ემსახურება კონსტიტუციური უფლების დაცვას. ამდენად, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულებები, რომ არ ხელყოს რომელიმე პირის საქართველოს უზენაესი კანონით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2012 წლის 11 სექტემბერს წარედგინა შო--- მ-----ის №8----- განცხადება, რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, თ-----ს ქ.№---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე. მითითებული დოკუმენტით შო--- მ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, თ-----ს ქ.№---ის მიმდებარედ 347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 12 სექტემბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება

რეგისტრაციის შესახებ.

ამავე უძრავ ქონებაზე 2012 წლის 28 სექტემბერს განხორციელებული №8--
----- – 03 რეგისტრაციის საფუძველია 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი
ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შო--- მ-----მ მის
საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის
მიმდებარედ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი
ქონება აჩუქა ო-----ი მ-----ეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6
პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი
პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის
ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ
რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ
სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს განმარტებას
მასზედ, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი
დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა,
მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა
დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე, მარეგისტრირებელ
ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით
განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების
უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ
კანონი არ განსაზღვრავს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის
კონკრეტულ ჩამონათვალს, შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით
მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა
დოკუმენტები“ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავისი შინაარსის
გათვალისწინებით, უნდა უქმნიდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს
შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების წინაპირობის არსებობის
შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომ
ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----2012წ. №7--- საკუთრების უფლების
მოწმობა და 2012 წლის 26 სექტემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების
ხელშეკრულება უტყუარად ადასტურებენ სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე
პირის საკუთრებას. მითითებული დოკუმენტები კონკრეტულად
განსაზღვრავენ საკუთრების უფლებით განკარგული ობიექტის (უძრავი
ქონება), ასევე, ამ უფლების მქონე პირთა მონაცემებს. წარდგენილი
დოკუმენტაცია წარმოშობდა ქ. თბილისში, თ-----ს ქ. №---ის მიმდებარედ
347 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0---
-----) მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის

უფლებას, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სწორად შეაფასა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ისინი კანონიერად მიიჩნია უძრავ ნივთზე მათი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ ქ----- რ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები. 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.

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 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. ქ----- რ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. 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