



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

16 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (მესამე პირი ასკ - 16.2) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შ-----ი;

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილება;

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ნოემბრის N8-----17 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 იანვრის N8-----19 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

2018 წლის 17 იანვრის N3---- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი შ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე, რომლითაც შ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდება ქ-----, ა----- ქუჩა, ნაკვეთი N 3-----ის მიმდებარედ მდებარე 904,10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. (იხ. სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ნოემბრის N8-----17 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 იანვრის N8-----19 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის N3---- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც აღიარების კომისიის 2016 წლის 18 ივლისის N5-- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, შ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდება ქ-----, ა----- ქუჩა, ნაკვეთი N 3-----ის მიმდებარედ მდებარე 904,10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი მდებარე ქ-----, ა----- ქუჩა, საკადასტრო კოდი N0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-), დაზუსტებული ფართობი 919,00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 22 თებერვლის N 0----- წერილი.

4.2. 2013 წლის 24 აპრილს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა შ-----მა,

მოპასუხის ქალაქ თ-----ს საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ქ. თ-----ს საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 7 მარტის (ოქმი N3--) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც უარი ეთქვა ქ-----, ა----- ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 904, 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე და ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებაზე.

4.3. თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თ-----ს საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება შ-----ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში (ოქმი №3--, საკითხი №5) და აღიარების კომისიას დაევალა განცხადების განხილვისას შესაბამისი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემა. მითითებული გადაწყვეტილება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინების საფუძველზე კანონიერ ძალაში შევიდა 2014 წლის 17 ივნისს (იხ. N ბს-20-20(კ-14)).

4.4. ქ. თ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2016 წლის 18 ივლისის სხდომაზე (ოქმი N 5--), მიღებული გადაწყვეტილებით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს - ქ. თ-----, ა----- ქუჩა, ნაკვეთი N 3-----ის მიმდებარედ, 904,10 კვ.მ. მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი და შ-----ს ელიარა საკუთრების უფლება. ქ. თ-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2016 წლის 29 ივლისს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N 1----.

4.5. 2016 წლის 22 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შ-----მა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თ-----, ა----- ქუჩა, ნაკვეთი 3-----ის მიმდებარედ 904,10 კვ.მ. რეგისტრაციის მოთხოვნით.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 23 აგვისტოს მიღებულია გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და ვინაიდან შ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთსა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს

შორის (ს/კ 01-----) დადგინდა ზედდება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზვანა მიმართვა N2-----, რომლითაც ეცნობა ზედდების თაობაზე და მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის განხილვა. 2016 წლის 23 აგვისტოს N 2----- მიმართვზე პასუხის მოსვლამდე შეჩერდა გადაწყვეტილების მიღება.

4.7. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 სექტემბრის N1----- წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ მათ მიერ მოთხოვნილი წერილის შინაარსიდან გამომდინარე და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო საქმის წარმოების ორი თვის ვადით გაგრძელება.

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ შ-----ის 2016 წლის 22 აგვისტოს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას მიიღებდა 2016 წლის 23 აგვისტოს N2----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 იანვრის N 1--- მიმართვით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 აგვისტოს N 2----- წერილზე დამატებით იქნა მოთხოვნილი სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში იგივე შინაარსის წერილი იქნა გაგზავნილი 2017 წლის 14 მარტს.

4.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით, შ-----ის 2017 წლის 02 მარტის N9----- ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო 2017 წლის 14 მარტის N8---0 წერილზე საბოლოო პასუხის მიღებამდე.

4.10. 2017 წლის 28 აპრილს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა შ-----მა, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

4.11. თ-----ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის №1----- გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი შ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

4.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ნოემბრის

N8-----17 გადაწყვეტილებით (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ), დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ვინაიდან არ იყო წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა 01----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის კორექტირების თაობაზე და მარეგისტრირებული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განეხორციელებინა საზღვრის კორექტირება, ხოლო ზედდება წარმოადგენდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას, დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა კორექტირებაზე ან აღნიშნული საკადასტრო კოდზე (ს.კ.01-----) რეგისტრირებული სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რისთვისაც განესაზღვრა ვადა 30 კალენდარული დღე.

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 იანვრის N8----- --19 გადაწყვეტილებით (----- გამომდინარე იქიდან, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შ----- -ის N8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. (ტომი I, ს.ფ 151-153).

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, 2017 წლის 17 დეკემბერს და 2018 წლის 08 იანვარს, შ-----ის მიერ წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული საჩივრები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ნოემბრისა და 2018 წლის 05 იანვრის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

4.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის N3---- გადაწყვეტილებით, შ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრები არ დაკმაყოფილდა.

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ფიზიკური პირისათვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას, რადგან კანონმდებელმა სწორედ გამოხატა სახელმწიფოს ნება, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკუთრების უფლებით გადაეცა იმ პირებისათვის, ვისაც ამ კანონის შესაბამისად დაუდასტურებოდა ფლობა და სარგებლობა და არ დაუდგენია რაიმე განსხვავება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ და დაურეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ განმცხადებლისათვის დავალება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან მოიპოვოს თანხმობა კორექტირებაზე, წარმოადგენს დამატებით

შეზღუდვას, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ წესებს და ამ კანონის მიზნებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესში ჩართულია თავად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და სწორედ მისი მონაწილეობით აქვს კომისიას მიღებული გადაწყვეტილება, რომელიც ძალაშია და მისი კანონიერების საკითხი სადავოდ არ გაუხდია უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. გაუგებარია რას ემსახურება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსგან დამატებითი თანხმობის მოპოვების თაობაზე. ამასთან, თავისივე განმარტებას (იგულისხმება კორექტირების თანხმობის წარდგენა) ეწინააღმდეგება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს წარედგინა სადავო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რადგან მიუხედავად იმისა გაუქმდება თუ არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად აღნიშნული ქონება მაინც სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს და მაშინ გაუგებარი და დაუსაბუთებელია რა ლოგიკით აღარ სჭირდება მოპასუხეს მესაკუთრის თანხმობა კორექტირებაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთის სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაცია არ წარმოადგენს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად გამოტანილი განკარგულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის ახალ მესაკუთრეზე რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და აღნიშნულის განსახორციელებლად არ არის აუცილებელი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა კორექტირებაზე, მითუმეტეს, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რის გამოც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უსაფუძვლოდ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რასაც შედეგად მოჰყვა სარეგისტრაციო წარმოების უსაფუძვლო შეწყვეტა.

6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ ვინაიდან არ იყო წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა 01-----. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრის კორექტირების თაობაზე და მარეგისტრირებელი ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განახორციელოს საზღვრის კორექტირება, ხოლო ზედდება წარმოადგენს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო 01-----. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრის კორექტირების თაობაზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა ან აღნიშნული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით, შ-----ის მიერ შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე, სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

7.2. სააპელაციო სასამართლო 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 (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად („ა“, „დ“ და „ი“ ქვეპუნქტები), 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; დ) 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; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამავე კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ 2016 წლის 22 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თ-----, ა----- ქუჩა, ნაკვეთი 3-----ის მიმდებარედ. აღნიშნულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, იმავე წლის 23 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა N2----- მიმართვა და განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავ ნივთი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდი 01-----, შესაბამისად მოეთხოვა მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის განხილვა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ აღნიშნულ მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე გადადო გადაწყვეტილების გამოტანა.

დადგენილია ასევე, რომ 2017 წლის 30 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულია N8-----17 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც დაინტერესებულ პირს (მოსარჩელეს) დაევალა წარედგინა 01----- სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს თანხმობა კორექტირებაზე ან წარედგინა მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რისთვისაც განესაზღვრა ვადა 30 კალენდარული დღე. მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა შესრულებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებული მოთხოვნა, რის გამოც 2018 წლის 05 იანვრის N8-----17 გადაწყვეტილებით შ-----ის განცხადებაზე შეწყვიტა წარმოება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემა და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისება და შესაბამისად, სწორედ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი განაპირობებს კონკრეტულ შემთხვევაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე ფიზიკური პირისათვის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას, რადგან კანონმდებელმა სწორედ ზემოაღნიშნული კანონით გამოხატა სახელმწიფოს ნება, მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკუთრების უფლებით გადაეცა იმ პირებისათვის, ვისაც ამ კანონის შესაბამისად დაუდასტურდებოდა ფლობა და სარგებლობა და არ დაუდგენია რაიმე განსხვავება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ და დაურეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განმცხადებლისათვის დავალება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული

სააგენტოდან მოიპოვოს თანხმობა კორექტირებაზე, წარმოადგენს დამატებით შეზღუდვას, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ წესებს და ამ კანონის მიზნებს.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ, როდესაც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესში ჩართულია თავად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და სწორედ მისი მონაწილეობით აქვს კომისიას მიღებული გადაწყვეტილება, რომელიც ძალაშია და მისი კანონიერების საკითხი სადავოდ არ გაუხდია უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, გაუგებარია რას ემსახურება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსგან დამატებითი თანხმობის მოპოვების თაობაზე. ამასთან, თავისივე განმარტებას (იგულისხმება კორექტირების თანხმობის წარდგენა) ეწინააღმდეგება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს წარედგინა სადავო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო საკუთრების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რადგან მიუხედავად იმისა, გაუქმდება თუ არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად აღნიშნული ქონება მაინც სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენს და მაშინ გაუგებარი და დაუსაბუთებელია რა ლოგიკით აღარ სჭირდება მოპასუხეს მესაკუთრის თანხმობა კორექტირებაზე.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და განმარტავს, რომ უძრავი ნივთის სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაცია არ წარმოადგენს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად გამოტანილი განკარგულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის ახალ მესაკუთრეზე რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას და აღნიშნულის განსახორციელებლად არ არის აუცილებელი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა კორექტირებაზე, მითუმეტეს, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რის გამოც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უსაფუძვლოდ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რასაც შედეგად მოჰყვა სარეგისტრაციო წარმოების უსაფუძვლო შეწყვეტა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის დაუსაბუთებლობაზე და განმარტავს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს არგუმენტაციას პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მოტივაციის უსწორობაზე. სააპელაციო საჩივარში მითითებულია მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი

გარემოებები და იგი არ უთითებს, თუ რაში მდგომარობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები.

პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ წარმოდგენილი დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

აქვე პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით განხორციელებულ პროცედურებზე. კერძოდ, მხარის მიერ წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ოქტომბრის N1----- სამსახურეობრივი ბარათით დადგინდა, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დეპარტამენტს, 2018 წლის 17 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ა-----მ, ქ----- ა----- ქუჩის მიმდებარედ 919 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობის (საკადასტრო კოდი: 01-----) იჯარის უფლებით გადაცემის თაობაზე და განუმარტეს, რომ განცხადება განხილვის რეჟიმშია.

აღნიშნულით პალატამ საფუძვლიანად მიიჩნია მხარის ვარაუდი ქონების განკარგვის მოსალოდნელობის შესახებ და განმარტა, რომ იჯარის უფლების გადაცემის საკითხზე ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გადაწყვეტილების მიღება შესაძლოა გახდეს სასამართლო სამართალწარმოების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების დამაბრკოლებელი გარემოება, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის იჯარის უფლებით გადაცემის შემთხვევაში, შ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები აღარ იარსებებს.

პალატამ არსებითად მნიშვნელოვანად მიიჩნია დავის საბოლოოდ დასრულებამდე არსებული ფაქტობრივ - სამართლებრივი მდგომარეობის შენარჩუნება, დაკმაყოფილდა მხარის შუამდგომლობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე: ქალაქი თ-----, ს-----, ა----- ქუჩის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 01-----; ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი 919.00 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი 3-, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი N1) ნებისმიერი სახის რეგისტრაციის განხორციელება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე,

რომელიც ადგენს მტკიცების ტვირთისა და მტკიცებულებათა დასაშვებობის პირობებს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის ამყარებდა თავის მოთხოვნებს.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. აპელანტი „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 10 აგვისტოს გადაწყვეტილება;

3. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

4. 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 გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -