



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

27
თბილისი

თებერვალი

2019

წელი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტები - ს----- მ-----ი;

წარმომადგენელი - ბ----- შ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: თ----- თ-----ი;

მესამე პირები -

1) შპს „----ი“;

წარმომადგენელი მ----- მ-----ე, ი-----ა;

2) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა;

დავის საგანი - საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიხედვით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების თანახმად, ქალაქ თბილისში, ზ-----აში, 6530.00 კვ.მ.ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 15.84 კვ.მ. ფართის შენობა აღირიცხა ს----- მ-----ის სახელზე, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე, სააღრიცხვო ბარათი N1---, აღრიცხულია 1993 წელს.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის 2006 წლის 12 ივლისის მიწის ნაკვეთისა და მასზე მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა, სადაც მითითებულია მიწის ნაკვეთისა და მასზე გათავსებული შენობის ადგილმდებარეობა.

09.02.20--წ. ს----- მ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა განცხადება და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზ-----ის დასახლებაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.02.20--წ. N----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებაზე. განმცხადებელს განემარტა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული N----- საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

09.09.2013წ. ს----- მ-----მა ქალაქ თბილისში, ზ-----ის დასახლებაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს კიდევ ერთხელ მიმართა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.09.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრის მონაცემებს და წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი აზომვა არ შეესაბამებოდა ტექნიურს საინვენტარიზაციო გეგმას (სიტუაციურად).

27.09.2013წ. ს----- მ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარადგინა კორექტირებული მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სააგენტოს 04.10.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ნახაზის მიხედვით, გადაფარვა ფიქსირდებოდა N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.11.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ს----- მ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.09.2013წ. N----- და 04.10.2013წ. N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 08.10.2013წ. მიმართა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.11.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულებით შპს „----ის“ კომერციული საბინაო მშენებლობის მიზნით გადაეცა ლ----- შორის ი----- ქუჩის მიმდებარედ არსებული ფართი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილებით მიღებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის კომისიის წინადადება (1993 წლის 15 დეკემბრის სხდომის ო-----) და დაკმაყოფილდა შპს „----ის“ მოთხოვნა კომერციული ბინათმშენებლობისათვის 71 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთის დამაგრების შესახებ, მდებარე, ვ-----ის მიმდებარედ, ი----- გზის მარჯვენა მხარეს.

2006 წლის 11 ივლისს ქალაქ თბილისში, ლ-----ს შორის, ი----- ქუჩის მიმდებარედ, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 20269 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა შპს „----ის“ საკუთრების უფლება.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. მომზადებული იქნა მიწის ნაკვეთის გეგმა, როემლიც დაცულია საჯარო რეესტრში და დოკუმენტის დედანი გამოკვლეული იქნა სასამართლოს სხდომაზე. გეგმაში მითითებულია, რომ ამ გეგმით გაუქმებული იქნა ადრე შესრულებული წითელი ხაზები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქალაქ თბილისის მერიის 3-----

წ. N--- განკარგულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილება და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. მომზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმა.

ქალაქ თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 19.12.2006წ. ცნობის და საგადასახადო ქვითრების საფუძველზე დგინდება, რომ ლ-----არს შორის ი----- ქუჩის მიმდებარედ არსებული 53603 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის გადასახადი შპს „----ის“ მიერ არის გადახდილი.

ს----- მ-----მა 08.10.2013წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 2006 წელის 11 ივლისის შპს „----ის“ სახელზე N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა 6530 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.10.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარი ეთქვა. განმცხადებელს განემარტა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

ქალაქ თბილისში, ლ-----არს შორის, ი----- ქუჩის მიმდებარედ, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის 1996 წლის ორთოფოტოზე შენობა არ ფიქსირდება, ხოლო 2005 წლის ორთოფოტოზე ფიქსირდება შენობა.

შპს „----ის“ 29.07.2015წ. განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 11.09.2015წ. გადაწყვეტილებით, ქალაქ თბილისში, ლ-----არს შორის, ი----- ქუჩის მიმდებარედ, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია განხორციელდა, კერძოდ, დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

მოსარჩელე ს----- მ-----ი ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი 2006 წელს შპს „----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 6530 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში (საკადასტრო კოდი N-----). მოსარჩელე უთითებს და სასამართლომაც დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე მესაკუთრედ აღრიცხულია ს----- მ-----ი 1993 წლიდან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გათვალისწინებით სასამართლომ

მიიჩნია, რომ ს----- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ არის დაუშვებელი. სასამართლომ უურადღება გაამახვილა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ს----- მ-----ის განცხადებებზე მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, რომელთა თანახმად, ს----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის ერთ-ერთი მიზეზი სწორედ რეგისტრირებული საკუთრების უფლება იყო. ამდენად, სარჩელი დასაშვებია და არსებითად განხილვას ექვემდებარება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისში, ლ----- -ს შორის, ი----- ქუჩის მიმდებარედ, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 20269 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე შპს „-----ის“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილების და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე 2006 წლის 11 ივლისს.

მოსარჩელე მხარის მითითებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ შპს „-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 6530.00 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების მიხედვით მითითებული მიწის ნაკვეთი 1994 წლამდე აღრიცხულია ს----- მ-----ის სახელზე, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1993 წელს აღრიცხული N1--- სააღრიცხვო ბარათით.

სასამართლომ საქმის განხილვის საფუძველზე საქმეში დაცული მტკიცებულებების შესაბამისად დაადგინა, რომ შპს „-----მა“ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზეც შპს „-----ის“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. კერძოდ, დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულებით შპს „-----ის“ კომერციული საბინაო მშენებლობის მიზნით გადაეცა ლ----- შორის ი----- ქუჩის მიმდებარედ არსებული ფართი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N--- დადგენილებით მიღებული იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის კომისიის წინადადება (1993 წლის 15 დეკემბრის სხდომის ო-----) და დაკმაყოფილდა შპს „-----ის“ მოთხოვნა კომერციული ბინათმშენებლობისათვის 71 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთის დამაგრების შესახებ, მდებარე, ვ-----ის მიმდებარედ, ი----- გზის მარჯვენა მხარეს. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. მომზადებული იქნა მიწის ნაკვეთის გეგმა, რომელიც დაცულია საჯარო რეესტრში და დოკუმენტის დედანი გამოკვლეული იქნა სასამართლოს სხდომაზე. გეგმაში მითითებულია, რომ ამ გეგმით გაუქმებული იქნა ადრე შესრულებული წითელი ხაზები. 2006 წლის 11 ივლისს ქალაქ თბილისში, ლ-----

-----ს შორის, ი----- ქუჩის მიმდებარედ, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 20269 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა შპს „----ის“ საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ამონაწერში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილება და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა. ქალაქ თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 19.12.2006წ. ცნობის და საგადასახადო ქვითრების საფუძველზე დგინდება, რომ ლ-----არს შორის ი----- ქუჩის მიმდებარედ არსებული 53603 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის გადასახადი შპს „----ის“ მიერ არის გადახდილი.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონი განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. კანონის შესაბამისად უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი იყო ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

კანონის 14.1. მუხლის თანახმად, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე უფლება, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

სასამართლომ მიუთითა საკასაციო პალატის განმარტებებაზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასევე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის, რეგისტრაციის საფუძველი. სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და

რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს- 593-588(კ-ს)).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 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 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მიზანი არ არის სახელმწიფოს მიერ ათვისებულ და განკარგულ მიწის ნაკვეთებზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის გაუქმება, სახელმწიფო საკუთრების აღდგენა და ამის შემდეგ ხსენებული კანონის შესაბამისად მიწების ხელახალი განკარგვა. საქმის განხილვის დროისათვის დასტურდება, რომ შპს „----ს“ საკუთრების უფლება გადაეცა კანონშესაბამისად და იმავე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემებში ს----- მ-----ზე აღრიცხვის არსებობა არ იყო დამაბრკოლებელი გარემოება შპს „----ის“ მესაკუთრედ რეგისტრაციისათვის. რაიმე სამართლებრივი საფუძველი, რომელიც ს----- მ-----ის უკეთესი უფლების არსებობას დაადასტურებდა სადავო უძრავ ნივთზე - ვერ დადგინდა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ ჰქონდა, სადავო რეგისტრაცია განხორციელდა კანონმდებლობის სრული დაცვით და მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი სარჩელი და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონშეუსაბამობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.1. აპელანტის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ მოპასუხის მოთხოვნის არსი, შპს „---ის“ 11.07.2006 წლის N----- განცხადების მიხედვით, მდგომარეობს უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში. განცხადების წარდგენის დროისათვის მოქმედებდა საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“. აპელანტი მიუთითებს ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 და მესამე პუნქტებზე, რომელთა თანახმად, წარდგენილ განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დაკისრებული ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი საბუთები, მათ შორისაა - „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრული გადასახადების გადახდის დამადასტურებელი საბუთი. აღნიშნული კი შპს „---ის“ არ წარუდგენია. განცხადების მოთხოვნებთან შეუსაბამობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო სამსახური დაუყოვნებლივ განუსაზღვრავდა განცმხადებელს 3 სამუშაო დღის ვადას, დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენისათვის, ხოლო თუ განმცხადებელი არ წარადგენდა შესაბამის დოკუმენტაციას, სარეგისტრაციო სამსახური უწყვეტდა სარეგისტრაციო წარმოებას და გამოიტანდა გადაწყვეტილებას განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალით არ ირკვევა განუსაზღვრა თუ არა სარეგისტრაციო სამსახურმა 3 სამუშაო დღის ვადა შპს „---ს“ დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენისათვის, ხოლო ასეთის განსაზღვრის შემთხვევაშიც კი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან გამომდინარე ნათელია, რომ განმცხადებელს არ წარუდგენია კანონით დადგენილ ვადაში შესაბამისი ინფორმაცია.

11.07.2006 წლის N----- განცხადების მიღების ბარათზე აღნიშნულია, რომ ამონაწერს ხელი მოაწერეს 29.01.2007 წელს, ხოლო მოპასუხის მიერ

წარმოდგენილ პირველადი რეგისტრაციის გაცემულ ამონაწერში ხელმოწერის თარიღად მითითებულია 07.02.2007 წელი. აპელანტი მიუთითებს, რომ ორივე შემთხვევაში დარღვეულია კანონით დადგენილი 10 დღიანი სარეგისტრაციო ვადა. ასევე, რეგისტრაციის შედეგად გაცემულ პირველად დოკუმენტზე არ ფიქსირდება ბეჭედი, რომელზეც გამოსახული უნდა იყოს სარეგისტრაციო სამსახურის დასახელება და მცირე ზომის სახემწიფო გერბი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო შეეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება და განუხილველად დაეტოვებინა შპს „---ის“ 11.07.2006 წლის N----- განცხადება. მისი აზრით, სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია მასზე კანონით დაკისრებული ვალდებულება.

აპელანტი მიუთითებს, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მესამე და მეშვიდე პუნქტებზე და აღნიშნავს, რომ შპს „---ის“ არ წარუდგენია ამ კანონით გათვალისწინებული კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი, რაც ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

აპელანტის ყურადღების ქვეშ ექცევა ის ფაქტიც, რომ შპს „---ის“ 11.07.2006 წლის N----- განცხადების წარდგენიდან მეორე დღეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით დასტურდება, რომ მოპასუხისათვის ცნობილი იყო შპს „---ის“ სახელზე დასარეგისტრირებელი მიწის ფართიდან, 6,533 კვ/მ ნაკვეთისა და 15,84 კვ/მ შენობა-ნაგებობის ს----- მ-----ის სარგებლობაში არსებობის ფაქტი, ხოლო ამავე დროს შპს „---ი“ ითხოვდა მიწის მის სარგებლობაში არსებობის საფუძველზე, აღნიშნულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უარი უნდა ეთქვა შპს „---ისათვის“ უფლების რეგისტრაციაზე და უთითებს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე.

ასევე, შპს „---ის“ 11.07.2006 წლის N----- განცხადების საფუძველზე რეგისტრაციას გამორიცხავდა ის, რომ შპს „---ის“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის არ ყოფილა წარდგენილი მიწით სარგებლობის უფლებით დამადასტურებელი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მესამე პუნქტით განსაზღვრული შესაბამისი დოკუმენტი, არამედ

უფლების დამასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2006 წლის 18 მაისს გაცემული მიწის გეგმა, რომელიც „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირის სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ვ“ პუნქტის მიხედვით, არ უნდა იქნეს მიჩნეული მიწით სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

რაც შეეხება, ქ.თბილისის მერიის 1993 წლის 30 მარტის N--- განკარგულებასა და ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1994 წლის 10 თებერვლის N 03.12.15 დადგენილებას, განკარგულება ზემოთხსენებული კანონის პირველი მუხლის „ვ“ პუნქტის მიხედვით, ასევე არ წარმოადგენს მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ხოლო 1994 წლის 10 თებერვლის N 03.12.15 დადგენილების გამოცემის დროისათვის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთის მიმაგრებისათვის აუცილებელი იყო საიჯარო ხელშეკრულების არსებობა და ქ.თბილისში კომერციული საბინაო მშენებლობის განხორციელების შესახებ“ დებულების მეხუთე მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო და სხვა გადასახადების გადახდა, ხოლო შპს „----ის“ მხრიდან არც ხელშეკრულება არ დადებულია და არც გადასახადების გადახდის ფაქტი დაფიქსირებულია. 1994 წლის 10 თებერვლის N 03.12.15 დადგენილების გამოცემის მომენტისათვის, კანონმდებლობის თანახმად, მიწის განკარგვისათვის მერიას ესაჭიროებოდა მინისტრთა კაბინეტის თანხმობა, ხოლო სარეგისტრაციო მასალებში არ მოიპოვება იმის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომ 1994 წლის 10 თებერვლის N 03.12.15 დადგენილება დამტკიცდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ. ასევე აპელანტი მიუთითებს, რომ იმ ტერიტორიის იდენტიფიცირება ვერ ხერხდება 1994 წლის 10 თებერვლის N 03.12.15 დადგენილებით, რომლის მოსარგებლედაც აცხადებს თავს შპს „----ი“.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიუღებლად მიაჩნია შპს „----ისათვის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ითხოვს მისი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით

სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულებით შპს „----ს“ კომერციული საბინაო მშენებლობის მიზნით გადაეცა ლ-----ს შორის ი----- ქუჩის მიმდებარედ არსებული ფართი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილებით მიღებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის კომისიის წინადადება (1993 წლის 15 დეკემბრის სხდომის ო-----) და დაკმაყოფილდა შპს „----ის“ მოთხოვნა კომერციული ბინათმშენებლობისათვის 71 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთის დამაგრების შესახებ, მდებარე, 3-----ის მიმდებარედ, ი----- გზის მარჯვენა მხარეს.

2006 წლის 11 ივლისს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბასა და ვაშლისჯვარს შორის, ი----- ქუჩის მიმდებარედ, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 20269 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა შპს „----ის“ საკუთრების უფლება.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. მომზადებული იქნა მიწის ნაკვეთის გეგმა, რომელიც დაცულია საჯარო რეესტრში და რომლის საფუძველზეც გაუქმდა ადრე შესრულებული წითელი ხაზები და ნაკვეთი დარეგისტრირდა წარდგენილი გეგმის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის ამონაწერში შპს „----ზე“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილება და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 18.05.2006წ. მომზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათებით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ზ-----აში, 6530.00 კვ.მ.ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 15.84 კვ.მ. ფართის შენობა აღრიცხულია ს----- მ-----ის სახელზე, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, 1994 წლამდე, სააღრიცხვო ბარათი N1---, აღრიცხულია 1993 წელს.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის 2006 წლის 12 ივლისის მიწის ნაკვეთისა და მასზე მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა, სადაც მითითებულია მიწის ნაკვეთისა და მასზე გათავსებული შენობის ადგილმდებარეობა.

09.02.20--წ. ს----- მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზ-----ის დასახლებაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.02.20--წ. N----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. განმცხადებელს განემარტა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხვდებოდა საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული N----- საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

09.09.2013წ. ს----- მ-----მა კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზ-----ის დასახლებაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.09.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრის მონაცემებს და წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი აზომვა სიტუაციური თვალსაზრისით არ შეესაბამებოდა ტექნიურის საინვენტარიზაციო გეგმას.

ს----- მ-----მა 27.09.2013წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარადგინა კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სააგენტოს 04.10.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ნახაზის მიხედვით, გადაფარვა ფიქსირდებოდა N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 05.11.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.11.2013წ. N----- გადაწყვეტილებით ს----- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, სასარჩელო მოთხოვნას და აღნიშნავს შემდეგს: ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციურობის ხასიათის მიუხედავად, სარჩელზე უფლება არის დისპოზიციური ხასიათის, რაც ნიშნავს იმას, რომ სასამართლო შებოჭილია მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებით. სსსკ-ის 3.1 მუხლი ადგენს, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ.

სსსკ-ის 83.2 მუხლის შესაბამისად სარჩელის საფუძვლის ან საგნის, სასარჩელო მოთხოვნის გადიდების ან შემცირების უფლება აქვს თავად მოსარჩელეს. სასკ-ის 28¹ მუხლის პრინციპებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული სასამართლო მართალია არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, თუმცა, აღნიშნული არ ნიშნავს სასამართლოს უფლებას გასცდეს დავის საგანს და სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. წინამდებარე სასარჩელო მოთხოვნის მიზნებიდან გამომდინარე, სასამართლო განმარტების მიუხედავად, მოსარჩელის მოთხოვნა არის უცვლელი და მდგომარეობს შემდეგში: ბათილად იქნეს ცნობილი 2006 წელს შპს „----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 6530 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში (საკადასტრო კოდი N-----), შესაბამისად, დავის განხილვა მიმდინარეობს წინამდებარე მოთხოვნის ფარგლებში.

როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად შპს „----ზე“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია ქალაქ თბილისის მერიის 3-----წ. N--- განკარგულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1-----წ. N----- დადგენილება და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ

18.05.2006წ. მომზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმა.

„უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ (შპს „----ის“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი რედაქცია) საქართველოს კანონის 20.2 მუხლი ადგენს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე. რაც შეეხება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის საფუძველზე მიიჩნევა ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მოსარჩელე (აპელანტი) სადავოდ ხდის შპს „----ზე“ საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერებას და თვლის, რომ არ არსებობდა შპს „----ისთვის“ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც მიწის ნაკვეთი, მართალია უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე, მაგრამ ტექალრიცხვის ბიუროში აღრიცხული იყო მის სახელზე. ამავდროულად თვლის, რომ სადავო რეგისტრაციას საფუძველად უდევს არავარგისი უფლებადამდგენი დოკუმენტები, თუმცა, თავად ამ დოკუმენტებს მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მიწის რეგისტრაციის ნაწილში მოთხოვნას აქცევს არაპერსპექტიულად.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველები განსაზღვრულია „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლით. მოსარჩელე (აპელანტი) ვერ უთითებს აღნიშნული მუხლით განსაზღვრულ კონკრეტულ საფუძველს, რაც გამორიცხავდა შპს „----ზე“ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესაძლებლობას და რის შედეგადაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან დაირღვა სადავო რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა. აპელანტის მითითება შეეხება რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული აქტის კანონიერების ფორმალურ-სამართლებრივ მხარეს, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არსებით გავლენას ვერ ახდენს აქტის მატერიალურ კანონიერებაზე.

სააპელაციო სასამართლოს რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილობის სამართლებრივ საფუძველად ვერ მიიჩნევა იმ გარემოებას, რომ N1--- სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, ზ-----აში, 6530.00 კვ.მ.ფართობის მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, ს----- მ-----ის სახელზე აღრიცხულია

1993 წლიდან.

1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებულმა აღრიცხვამ, როგორც მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელმა დოკუმენტმა, უფლებადამდგენი აქტის სტატუსი მოიპოვა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. კერძოდ, აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტით განისაზღვრა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას მიეკუთვნება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ შპს „----ზე“ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის პერიოდში არ არსებობდა ის საკანონმდებლო დანაწესი, რომელიც აღიარებდა მოსარჩელის, როგორც ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირის სამართლებრივ უფლებას და გამორიცხავდა სახელმწიფოს მხრიდან მისი გასხვისების შესაძლებლობას.

რაც შეეხება რეგისტრაციის კანონიერებას 15.84 კვ.მ. ფართის შენობის ნაწილში, სააპელაციო სასამართლო მოთხოვნას ამ ნაწილში მიიჩნევს საფუძვლიანად და თვლის, რომ სახეზეა მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. სააპელაციო სასამართლო კვლავაც ყურადღებას მიაქცევს საქმეში დაცულ მტკიცებულებებზე და არსებითად მიიჩნევს შემდეგ გარემოებას: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათებით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ზ-----ში 15.84 კვ.მ. ფართის შენობა აღრიცხულია 1993 წლიდან. შენობის არსებობის ფაქტი დასტურდება ასევე ორთოფოტო გადაღებების საფუძველზე. საყურადღებოა, რომ არცერთი უფლებადამდგენი დოკუმენტი, რომელიც საფუძვლად დაედო შპს „----ზე“ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, არ შეიცავს მითითებას შენობა-ნაგებობაზე, შენობა ასახული არ არის ასევე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ მომზადებულ მიწის ნაკვეთის გეგმაზე, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ არ არსებობს საზოგადოებაზე შენობის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი და რეგისტრირებული უფლება შენობაზე კვლავ რჩება მოსარჩელის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, ვინაიდან შენობა, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი აღრიცხულია და არ დასტურდება, რომ მასზე საკუთრების უფლება გადავიდა შპს „----ის“ სახელზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ გააჩნდა შენობის საზოგადოებაზე რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც რეგისტრაცია 15.84 კვ.მ. ფართის შენობის ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

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

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება გაუქმდეს იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ს----- მ-----ის მოთხოვნა შპს „----ის“ სახელზე 15,84 კვ.მ შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის ბათილობის თაობაზე და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ს----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად იქნას ცნობილი მიწის ნაკვეთზე ს----- 2006 წ. შპს „----ის“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია 15,84 კვ.მ შენობის ნაწილში; დანარჩენ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე