



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

2 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - სს „რ---- ი-----“
წარმომადგენელი - ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენლები - თა-----, ლ-----ე

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ს-----

მესამე პირი - შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----ი“
წარმომადგენელი - ზ-----ე

მესამე პირი - ე----- ჩ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 სექტემბრის
გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28
სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების

მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სს „რ---- ი-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.2.1. 2001 წლის 15 ნოემბრის საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა (გამყიდველი) და ე----- ჩ-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველი“ მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „მყიდველი“ იღებს პირობადებულ საკუთრებაში ჰ-----ის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული შენობის არასაცხოვრებელი ფართი (105 კვ.მ) და მასზე დამაგრებულ მიწის ფართს, მდებარე ქ. თბილისში, აღ-----.

საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 30 ნოემბრის №9---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, ე----- - ჩ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ჰ-----ის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული შენობის არასაცხოვრებელი ფართი (105 კვ.მ) და მიწის ფართობი 32.6 კვ.მ.

2001 წლის 07 დეკემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- ------, №---, წილობრივი მონაცემი - 105, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 30 ნოემბრის №9---- საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ე----- ჩ-----ის საკუთრების უფლება.

2004 წლის 16 იანვარს ე----- ჩ-----სა („გამყიდველი“) და კ----- ა-----ს („მყიდველი“) შორის გაფორმებული №1---- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველმა“ მიჰყიდა, ხოლო „მყიდველმა“ იყიდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, აღ-----, 105 კვ.მ.

2004 წლის 22 იანვრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- ------, №---, წილობრივი მონაცემი - 105, 2004 წლის 16 იანვრის №1---- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა კ----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ 2005 წლის 30 ივნისის №1---- -- სანოტარო აქტის თანახმად, გაუქმდა ე----- ჩ-----სა და კ----- ა-----ს შორის 2004 წლის 16 იანვარს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება

უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, აღ-----, 105 კვ.მ.

2005 წლის 05 ივლისის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----
----- №---, წილობრივი მონაცემი - 105, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2001 წლის 30 ნოემბრის №9--- საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ე----- ჩ-----ის საკუთრების უფლება (ტ. I, ს.ფ. 91-96; 99-100; 114-119; 123-124; 129; 143-145).

1.2.2. 2000 წლის 19 ოქტომბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----
----- №---, წილობრივი მონაცემი - 200, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

2011 წლის 21 ივლისს სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- №--- (შენობა-ნაგებობა 1,2, და 3-დან 200 კვ.მ.), თვითმმართველ ერთეულზე გადაცემა მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- №---, 200 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 51-52; 62-70).

1.2.3. 2011 წლის 27 ივლისს ააიპ „თ-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- №---, 200 კვ.მ., ს/კ 0-----
---, ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 22 ივლისის დადგენილების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ააიპ „თ-----ის“ №8----- განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- №---, 200 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა ააიპ „თ-----
-----ის“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 71-78; 81-83).

1.2.4. 2011 წლის 19 სექტემბერს ააიპ „თ-----ს“ („გამყიდველი“) და სს „რ--- ი-----სა“ („მყიდველი“) შორის გაფორმებული უძრავი ქონების განცხადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველმა“ „მყიდველს“ საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისი, ა----- №---ში მდებარე შენობაში არსებული 200 კვ.მ. ფართი.

2011 წლის 19 სექტემბერს სს „რ--- ი-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.

თბილისი, ა-----. №---, განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 სექტემბრის №8-----
-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ---- ი-----ს“ განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, ფართი - 200 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა სს „რ---- ი-----ს“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 87-93; 84-98; 101-103).

1.2.5. 2005 წლის 03 ივნისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა (გამყიდველი) და ს.ს. „შუ-----ს“ (მყიდველი) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველი“ მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „მყიდველი“ იღებს პირობადებულ საკუთრებაში ქ. თბილისში, დ. ა-----. №---ში მდებარე შენობის I, II და III სართულებზე განთავსებულ 1179 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართს და მასზე წილობრივად დამაგრებულ მიწის ნაკვეთს (თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, ს.ს. „შუ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, დ. ა-----. №---ში მდებარე შენობის I, II და III სართულებზე განთავსებული 1179 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი.

2005 წლის 17 ივნისის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ირი, №--- (ლიტ „ა“), სართული I - წილობრივი მონაცემი - 49,44; სართული II - წილობრივი მონაცემი 296,52; სართული III - 833,04 (ჯამში 1179 კვ.მ) ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა ს.ს. „შუ-----ის“ საკუთრების უფლება (ტ. I, ს.ფ. 171-172; 176-182; 191-192).

1.2.6. 2005 წლის 10 ნოემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ირი, №--- (ლიტ „ა“), ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 14 ივნისის №---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და შპს „რ---- ი-----ს“ წესდების (რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, 2005 წლის 7 ნოემბერს. რეგისტრაციის №1-----შპს) საფუძველზე, დარეგისტრირდა ს.ს. „შუ-----ის“ (სართული II - წილობრივი მონაცემი 44,16 კვ.მ.; სართული III - წილობრივი მონაცემი 379,18 კვ.მ.) და შპს „რ---- ი-----ს“ (სართული I - წილობრივი მონაცემი 49,44კვ.მ.; სართული II - წილობრივი მონაცემი 252,36 კვ.მ.; სართული III - წილობრივი მონაცემი 453,86 კვ.მ.) თანასაკუთრების უფლება (ტ. I, ს.ფ. 237-238; 201-210).

1.2.7. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 31 დეკემბრის №5-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, სს „ბ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა ჰ-----ის დეპარტამენტის ბალანსზე რიცხული ფართი, მდებარე ქ. თბილისში, ა-----. №----ში, 427 კვ.მ..

2002 წლის 11 ნოემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, წილობრივი მონაცემი - 649, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1997 წლის 31 დეკემბრის №5-- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, ქ. თბილისის დიდუბის რ-ნის გამგეობის 1998 წლის 29 მაისის №5----- გადაწყვეტილების, ქ. თბილისის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ 1999 წლის 27 იანვარს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმის და ქ. თბილისის ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2002 წლის 8 ნოემბერს გაცემული №4--- ცნობა-დახასიათების საფუძველზე, დარეგისტრირდა სს „ბ-----ის“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 115-116; 144-145).

1.2.8. 2004 წლის 10 ნოემბერს სს „შუ-----მა“, როგორც სს „ბ-----ის“ უფლებამონაცვლემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სააქციო საზოგადოების რეესტრი №2----- საფუძველზე, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელება მოითხოვა.

2004 წლის 10 ნოემბრის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის სააღრიცხვო ბარათით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, წილობრივი მონაცემი - 649, მესაკუთრედ ნაცვლად სს „ბ-----ისა“ მიეთითა მისი უფლებამონაცვლე სს „შუ-----ი“ (ტ. II, ს.ფ. 146-157).

1.2.9. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 02 აგვისტოს №-- ბრძანების საფუძველზე, შეიცვლა სს „შუ-----ის“ საფირმო სახელწოდება და ნაცვლად „შუ-----ისა“ ეწოდა სს „ა-----ი“.

2006 წლის 20 დეკემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, ფართი 649 კვ.მ., სართული 1-2, მესაკუთრედ „შუ-----ის“ ნაცვლად მიეთითა სს „ა-----ი“ (ტ. II, ს.ფ. 162-163; 169-170).

1.2.10. სს „ა-----სა“ და შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----ს“ შორის გაფორმებული 2007 წლის 02 თებერვალს გადახდის განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების და ამავე ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ 2007 წლის 19 აპრილის №----- სანოტარო აქტის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, ფართი 649 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა სს „ა-----ისა“ – ფართი 540.4 კვ.მ. და შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----ის“ - ფართი 108.6 კვ.მ. თანასაკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 194-203; 216-221; 233-234).

1.2.11. 2007 წლის 25 სექტემბერს სს „ა-----ისა“ და შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----ს“ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულებისა და შესაბამისი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, უძრავ ქონებაზე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, ფართი - 108.00 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----ის“, ხოლო უძრავ ქონებაზე: ქ. თბილისი, ა-----. №---, ფართი - 541 კვ.მ. ს/კ 0----- დარეგისტრირდა სს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 235-236; 244-249; 271-272).

1.2.12. 2010 წლის 25 თებერვალს სს „ა-----სა“ (გამყიდველი) და შპს „რ----ი-----ს“ შორის (მყიდველი) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, „გამყიდველმა“ მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო „მყიდველმა“ იყიდა 296,52 კვ.მ -დან სს „ა-----ის“ კუთვნილი 44.16 კვ.მ, სართული - 2, 833.04 კვ.მ-დან სს „ა-----ის“ კუთვნილი 379.18 კვ.მ, სართული - 3, მდებარე ქ. თბილისი, დ--- ალ----- და „ა-----ის“ კუთვნილი 541.00 კვ.მ. ფართი, მდებარე დ. ა-----ს 1--, სართული 1-2.

2010 წლის 01 მარტის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ირი, №---, ფართი: სართული 1, ლიგ. „ა“ - 49.44 კვ.მ.; სართული 2 - 296.52 კვ.მ.; სართული 3 - 833.04 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 0----- მესაკუთრეს წარმოდგენს სს „რ----ი-----“. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახდო დეპარტამენტის ქ. თბილისის საგადასახდო ინსპექციის 2007 წლის 13 თებერვლის №9----- ბრძანება; 2. 2010 წლის 25 თებერვლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №-----; 3. საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ (მუხლი 27); 4. შპს „რ----ი-----ს“ წესდება, რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახდო ინსპექციის მიერ 2005 წლის 7 ნოემბერს, რეგისტრაციის №1-----შპს.

2010 წლის 25 თებერვალს შპს „რ----ი-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2010 წლის 25 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ირი, №--- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 თებერვლის №8----- -03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ----ი-----ს“ განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ალ-----, ფართი - 541 კვ.მ., სართული 1-2, ს/კ 0----- დარეგისტრირდა შპს „რ----ი-----ს“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 3-8; 20-21; 25-26; ტ. I, ს.ფ. 201-205; 241-242; ტ. II, ს.ფ. 243-289).

1.2.13. 2016 წლის 28 ივლისს სს „რ----ი-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----

-----) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ---- ი-----ს“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, აღ-----, ფართი - 15.63 კვ.მ., სართული 1, შენობა №1, ს/კ 0----- და ამავე მისამართზე მდებარე უძრავ ქონებაზე, ფართი 525.37 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა სს „რ---- ი-----ს“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 290-296; 299-303).

1.2.14. 2006 წლის 27 მარტის ბინის/არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, აღ-----, სართული I, წილობრივი მონაცემი - 267.68, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2006 წლის 15 მარტის №1----- წერილის საფუძველზე, აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 329; 341-342).

1.2.15. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 25 თებერვლის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი №5---- მოწმობის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 20 თებერვლის №1----- ბრძანების საფუძველზე, ზ----- მ----ას საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ა-----, №----ში მდებარე 267,68 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი - 276.68 კვ.მ.

2008 წლის 07 მარტს ზ----- მ----ამ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ა-----, №---, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 11 მარტის №8-----12 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ზ----- მ----ას განცხადება დაკმაყოფილდა. უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ა-----, №---, არასაცხოვრებელი ფართი - 267.68 კვ.მ., სართული 1, ს/კ 0----- დარეგისტრირდა ზ----- მ----ას საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 365-366; 371-373).

1.2.16. 2008 წლის 28 მარტს ზ----- მ----ასა („გამყიდველი“) და სს „რ---- ი-----ს“ („მყიდველი“) შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველმა გაჰყიდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, დ----- აღ-----, ფართი - 267.68 კვ.მ., ხოლო მყიდველმა იყიდა ეს ქონება.

2008 წლის 28 მარტს სს „რ---- ი-----მა“ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 03 აპრილის №8-----
03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სს „რ---- ი-----ს“ განცხადება
დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დ---- აღ-----
-----, სართული 1, ფართი - 267.68 კვ.მ., ს/კ 0----- დარეგისტრირდა სს
„რ---- ი-----ს“ საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 377-379; 374-409).

1.2.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 27
თებერვალს გაცემული ცნობა დახასიათების თანახმად, ქ. თბილისში, დ. აღ---
-----ში მდებარე სამ სართულიანი არასაცხოვრებელი ფართის -
ლიტერ „ა“-ს საერთო ფართი შეადგენდა 2270.00 კვ.მ.-ს, სარდაფის ფართი -
28.00 კვ.მ.-ს, ხოლო ორ სართულიანი - ლიტერ „ა“-ს საერთო ფართი შეადგენდა
160 კვ.მ.-ს. ამავე დოკუმენტში ფართის გასხვების შედეგად ფართის
დარჩენილი ნაწილის მესაკუთრედ მითითებულია სახელმწიფოს საკუთრება
(ტ. I, ს.ფ. 20-22).

1.2.18. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს
№1----- ბრძანებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის,
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის და „სსიპ -
სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების
შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391
დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით
შესაბამისად, დადგინდა: „უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების
უფლების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციისათვის
მიემართოს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში
„საჯარო რეესტრი“) განახორციელოს დანართ №1 მითითებულ უძრავ
ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ტ. II, ს.ფ. 412-
413).

1.2.19. 2017 წლის 07 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტომ №8-----, №8----- და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქალაქი
თბილისი, დ---- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 76.88 კვ.მ., 89.36 კვ.მ.,
26.72 კვ.მ., სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.
აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1.
სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1-----
ბრძანება და შიდა აზომვითი ნახაზი (ტ. II, ს.ფ. 410-416; 420-422; 426-428).

1.2.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო
ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე,
მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ---- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 76.88
კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 0----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 417-419).

1.2.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8----
-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო

ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 89.36 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 0----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 423-425).

1.2.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 26.72 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 0----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ტ. II, ს.ფ. 429-431).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.3.1. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიულ-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03, №8-----03 და №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

1.3.2. სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი 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) უფლებამოსილებებს.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2017 წლის 07 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ №8-----, №8----- და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავი ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 76.88 კვ.მ., 89.36 კვ.მ., 26.72 კვ.მ., სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1----- ბრძანება და შიდა აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 76.88 კვ.მ., საკადასტრო კოდი - 0----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 89.36 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდი - 0----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----
03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. უძრავ ნივთზე, მდებარე:
ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ირი, №---, სარდაფი - 26.72 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდი - 0----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს
საკუთრების უფლება.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ
ზემოაღნიშნული სადავო გადაწყვეტილებებით კანონშეუსაბამოდ
განახორციელა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან
არ არსებობს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტი და აღნიშნული სარდაფები წარმოადგენდა თანამესაკუთრეთა
საერთო ქონებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე
მათში ცვლილება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და
სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“
საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო
დოკუმენტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის
თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც
უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის
უფლებას. „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის
რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი
სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია, რომ
მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ
წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი
პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან
დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა
და უსაფრთხოებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ
მარეგისტრირებელ ორგანოს 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. ამასთან, 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 განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, როგორც საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათებით (27.02.2012წ. №T-----) ირკვევა, ქ. თბილისში, დ---- აღ-----ში მდებარე ფართის ნაწილი გასხვისებულია, ხოლო ფართის დარჩენილ ნაწილზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამდენად, მითითებული ცნობა-დახასიათებით ცალსახად დგინდება, რომ გარდა გასხვისებული ფართისა, ფართის დარჩენილი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. ამასთან, ზემოაღნიშნულ სადავო საკითხთან დაკავშირებით სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილ უძრავი ქონების სართულებრივ გეგმაზე (იხ. ტ. III, ს.ფ. 166-197), რომლითაც დასტურდება, რომ ლიტერ „ა“-ში არსებული სარდაფის ფართის ოდენობა სრულად არ იქნა ასახული ცნობა-დახასიათებაში და ფაქტობრივად დამატებით არსებობდა სარდაფის აღურიცხველი ფართი. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ როგორც საქმეში არსებული საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით ირკვევა, სს „რ---- ი-----ს“, შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----ის“ და ე----- ჩ-----ს ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლება არ გადასცემიათ, რასაც მოსარჩელე მხარეც არ ხდის სადავოდ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც ქ. თბილისში, დ---- აღ-----ში მდებარე ფართის გაუსხვისებელი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და ამასთან ფაქტობრივად არსებობდა სარდაფის დამატებითი ფართი, რომელიც არ გასხვისებულა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული წარმოშობდა სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლებას და მოსარჩელე მხარის მითითება საერთო ქონებაზე სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული. ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში 2017 წლის 7 აგვისტოს სარეგისტრაციო განცხადებებით წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1----- ბრძანება ძალაშია და კანონით დადაგენილი წესით არ გაუქმებულია.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 07 აგვისტოს №ნ----- „უძრავ ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობაზე“ (იხ. ტ. I, ს.ფ. 34), სასამართლომ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის №ბს-360-357(2კ-17) გადაწყვეტილება, რომლითაც საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „მოქმედი

კანონმდებლობა ერთმანეთისაგან მიჯნავს არქიტექტურულ ქალაქთმშენებლობის პროცესებსა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებულ უფლებამოსილებებს და განსაზღვრავს ამ უფლებამოსილებათა განმახორციელებელ განსახვავებულ ორგანოებს. კერძოდ, საჯარო რეესტრი განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოდ, ხოლო სამშენებლო სამუშაოებისთვის კანონიერის სტატუსის მინიჭების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი.“

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვა შეეხება უძრავი ძეგლის ცვლილებას (სართულის დაშენება) უძრავ ძეგლზე სამუშაოების განხორციელების თაობაზე, არ შეიძლება განხილულ იქნეს სადავო ფართზე (სარდაფზე) საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 06 აგვისტოს №1----- წერილზე (იხ. ტ. I, ს.ფ. 47). სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აღნიშნული წერილის შინაარსზე, რომლითაც ირკვევა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა დ. ა-----ს. №----ში მდებარე შენობის რესტავრაცია-რეკონსტრუქციასა და მსუბუქი ტიპის მინა ბეტონის მოცულობის დაშენებაზე მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნულის შედეგად სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაეცემოდა არასაცხოვრებელი ფართის ის რაოდენობა, რომლითაც არ შეიცვლებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ასევე ვერ იქნება მიჩნეული სადავო ფართზე (სარდაფზე) მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ გარემოებად.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და

შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას საქმე არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საფუძვლიანად და სადავო გადაწყვეტილებებით კანონშესაბამოდ დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ზეპირი ახსნა-განმარტებით, რაც საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

სასამართლომ მოიხმო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლი, რომლის თანხმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ამდენად, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარემ გარდა ახსნა-განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების არსებობა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03, №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც რეგისტრაციის, ასევე, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის, ძალაშია და კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა, სადავო რეგისტრაციის საფუძვლად წარდგენილი ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს N1----- ბრძანება.

1.3.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება

კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03, №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.1.17. პუნქტში სასამართლოს დადგენილი აქვს ცნობა-დახასიათების მიხედვით ა----- --ირ N1---ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის - ლიტერი "ა"-ს საერთო ფართი, 2270 კვ.მ.-ის ოდენობით (მათ შორის, სარდაფი 28 კვ.მ.), ასევე ამავე მისამართზე ლიტერ „ა1“-ის საერთო ფართი 160 კვ.მ.-ის ოდენობით. სასამართლო ასევე ადგენს, რომ ცნობა-დახასიათების მიხედვით, დარჩენილი ნაწილის მესაკუთრეა სახელმწიფო. სასამართლომ არ დაადგინა და არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. თბილისში, დ----- ა----- N1---ში მდებარე შენობის (ს/კ 0-----) ფართი ჯამში შეადგენს 2430 კვ.მ.-ს (აღნიშნული შენობა არის ცნობა-დახასიათებაში დატანილი ლიტერი „ა“ და ლიტერ „ა1“ შენობა), ხოლო სს „რ---- ი-----ს“, შპს „ა----- კ-----ისა“ და ე----- ჩ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართი, ჯამში შეადგენს 2400.68 კვ.მ.-ს (სს „რ---- ი-----“ - 2187.68 კვ.მ; შპს „ა----- კ----- ი“ - 108 კვ.მ; ე----- ჩ-----ი - 105 კვ.მ.). ამდენად, სხვაობა საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, საერთო ფართსა და რეგისტრირებულ ფართებს შორის, შეადგენს 29.32 კვ.მ.-ს და შესაბამისად, სახელმწიფოს პრეტენზია ფართის საკუთრების უფლებაზე (რაც ასევე არ დგინდება), არ შეიძლება აღემატებოდეს 29.32 კვ.მ.-ს. სასამართლოს ასევე არ დაუდგენია, რომ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის N1---- წერილის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია: თბილისი, დ----- ა-----ირი N1-- (საკადასტრო კოდი: 0-----), სხვადასხვა ფართებზე რეგისტრირებულია სხვადასხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საკუთრების უფლება. მათ შორის სახელმწიფოს ფართებზე საკუთრების უფლება არ დგინდება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა და არ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2009 წლის 07 აგვისტოს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ სს „რ---- ი-----ს“ სასარგებლოდ გაცემულია უძრავ ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობა N5----- და ამავე დღეს გაცემულია 0----- ბრძანება, თბილისში, ა----- N1---ში სამუშაოების წარმოების შესახებ. არქიტექტურის სამსახურის მიერ დამტკიცებულ პროექტში დატანილია სარდაფი, როგორც სს „რ---- ი-----ს“ საკუთრება. სს „რ--- – ი-----მა“ უზრუნველყო აღნიშნული შენობა-ნაგებობის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია, მოხდა მე-4 სართულის დაშენება და შესაბამისად, აღნიშნულ შენობა-ნაგებობაში სს „რ---- ი-----ს“ საკუთრებაში არსებული ფართის გაზრდა-განვითარება (მათ შორის, სარდაფის ფართის გაზრდა). საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 2009 წლის 06 აგვისტოს გაცემული N1----- წერილით თანხმობა განაცხადა, სს „რ---- ი-----ს“ განეხორციელებინა თბილისში, დ. ა----- N1---ში მდებარე შენობა-ნაგებობის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია, აგრეთვე შენობაზე მსუბუქი ტიპის მინა-ბეტონის მოცულობის დაშენება. ვინაიდან სარდაფის ფართის გაზრდა-განვითარება და მოწყობა მოხდა სს „რ---- ი-----ს“ მიერ 2009 წელს გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რაზეც ეკონომიკის სამინისტროს, როგორც იმ დროინდელ თანამესაკუთრეს (შემდგომში ეს ფართიც სს „რ---- ი-----მა“ შეიძინა) გაცემული ჰქონდა თანხმობა, აღნიშნულ სარდაფის ფართზე შეუძლებელი იყო სახელმწიფო საკუთრების წარმოშობა და სახელმწიფოს არ გააჩნია საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----, N----- და N8----- გადაწყვეტილებები, სახელმწიფოს საკუთრებაად ა----- N1---ში, ჯამში 192.96 კვ.მ. სარდაფის ფართის (76.88+89.36+26.72) რეგისტრაციის თაობაზე, უკანონოა. აღნიშნულს ის გარემოებაც ადასტურებს, რომ სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია მოხდა სს „რ---- ი-----ს“ და სხვა თანამესაკუთრეების ყოველგვარი თანხმობისა და შეტყობინების გარეშე. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ასევე არ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ვინაიდან თბილისში, დ----- ა----- N1---ში ფიქსირდება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრება, კერძოდ, სს „რ---- ი-----“, ე----- ჩ-----ი, შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა----- კ-----ი“ და აგრეთვე თანასაკუთრებაზე პრეტენზიას აცხადებს სახელმწიფო, აღნიშნულ მისამართზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კანონის შესაბამისად, ითვლება შექმნილად.

აპელანტის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე

გარემოებების დადგენის გარეშე. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს მისცა არასწორი შეფასება და არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. გადაწყვეტილება მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს, რის გამოც, იგი უნდა გაუქმდეს და სრულად დაკმაყოფილდეს სს „რ---- ი-----ს“ სასარჩელო მოთხოვნები. სამოტივაციო ნაწილში სასამართლო განმარტავს, რომ 2012 წლის 27 თებერვალს გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ცალსახად დგინდება, რომ გარდა გასხვისებული ფართისა, ფართის დარჩენილი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. სასამართლო არასწორ სამართლებრივ შეფასებას ახდენს აღნიშნულ მტკიცებულებაზე და არ ამახვილებს ყურადღებას ცნობა-დახასიათებაში მითითებულ საერთო ფართსა და ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ საერთო ფართებზე. კერძოდ, სასამართლომ არ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ქ. თბილისში, დ----- ა----- N1--- ში მდებარე შენობის (ს.კ. 0-----) ფართი შეადგენს ჯამში 2430 კვ.მ.-ს (აღნიშნული შენობა არის ცნობა-დახასიათებაში დატანილი ლიტერი „ა“ და ლიტერი „ა1“ შენობა), ხოლო სს „რ---- ი-----ს“, შპს „ა---- კ-----ისა“ და ე----- ჩ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართი ჯამში შეადგენს 2400.68 კვ.მ.-ს (სს „რ---- ი-----“ - 2187.68 კვ.მ; შპს „ა---- კ-----ი“ - 108 კვ.მ; ე----- ჩ----- ი - 105 კვ.მ.). ამდენად, სხვაობა საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, საერთო ფართსა და ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრირებულ ფართებს შორის, შეადგენს 29.32 კვ.მ.-ს. სახელმწიფოს პრეტენზია ფართის საკუთრების უფლებაზე (რაც ასევე არ დგინდება) არ შეიძლება აღემატებოდეს 29.32 კვ.მ.-ს და ჩანაწერი "ფართის დარჩენილი ეკუთვნის სახელმწიფოს" შეიძლება შეეხებოდეს მხოლოდ 29.32 კვ.მ.-ს, სახელმწიფომ კი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უკანონო გადაწყვეტილებებით განახორციელა ჯამში 192.96 კვ.მ. სარდაფის ფართის (76.88-89.36+26.72) რეგისტრაცია.

სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი უძრავი ქონების სართულებრივი გეგმით დასტურდება, რომ ლიტერ "ა"-ში არსებული სარდაფის ფართის ოდენობა სრულად არ იქნა ასახული ცნობა-დახასიათებაში და ფაქტობრივად, დამატებით არსებობდა სარდაფის აღურიცხავი ფართი, რაც არ შეესაბამება სიმართლეს და არ გამომდინარეობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან. სასამართლოს მიერ ამგვარი დასკვნა გამოტანილია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დარღვევით. არ არსებობს ნახაზი, რომელიც დაადასტურებდა ლიტერ "ა"-ში სარდაფის ფართის დამატებით არსებობას და არ არსებობს დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდება ცნობა-დახასიათებაში მითითებული სარდაფის ფართის უსწორობა. სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი მითითებით, დამატებითი ფართის არსებობაზე და არ ადგენს, თუკი ასეთი დამატებითი ფართი არსებობდა, რა ოდენობას შეადგენდა ფართის მოცულობა. საქმეში წარმოდგენილია სართულებრივი გეგმა, რომლის მიხედვით, სარდაფის ფართი შეადგენდა მხოლოდ 28 კვ.მ.-ს და სხვა ფართის არსებობა არ არის

დადგენილი. შემდგომში, სარდაფის ფართის გაზრდა მოხდა სს „რ---- ი-----ს“ მიერ, 2009 წელს გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რაც არ წარმოადგენს სახელმწიფოს ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობას, პირიქით, ეკონომიკის სამინისტროს გაცემული პქონდა თანხმობა სს „რ---- ი-----ს“ მიერ შენობის რეკონსტრუქციაზე და ფართების გაზრდაზე.

სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ძალაშია და კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა სადავო რეგისტრაციის საფუძველად წარდგენილი ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს N1----- ბრძანება. აღნიშნული ბრძანება კანონით დადგენილი წესით სს „რ---- ი-----მა“ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ხოლო შემდგომ, სასამართლოში და საქმე მოსამზადებელ ეტაპზეა. განსახილველ შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობას (მდებარე: თბილისი, დ----- ა----- N1--) ჰყავს რამდენიმე თანამესაკუთრე, კერძოდ სს „რ---- ი-----“, ე----- ჩ-----ი, შპს მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „ა----- კ-----ი“, აგრეთვე თანასაკუთრებაზე პრეტენზიას აცხადებს სახელმწიფო. ვინაიდან „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, აღნიშნულ მისამართზე ფიქსირდება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა კანონის შესაბამისად ითვლება შექმნილად. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისთვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. ამდენად, თითოეული თანამესაკუთრე წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს. სამოქალაქო კოდექსის 24-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობენ ისევე, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირები. შესაბამისად, სახელმწიფო, როგორც ამხანაგობის წევრი, მოცემულ სამართალურთიერთობაში უნდა მოქმედებდეს, როგორც კერძო სამართლის იურიდიული პირი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ფართების სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია შეიძლება განხორციელებულიყო მხოლოდ სხვა თანამესაკუთრეთა თანხმობის შემთხვევაში (მითუმეტეს, სახელმწიფოს არ გააჩნდა სარდაფში საკუთრების უფლება). „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სამეურნეო სათავსის (სარდაფის) საკუთრებაში რეგისტრაცია შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და

ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა. განსახილველ შემთხვევაში, საერთოდ არ არსებობს ამ ნორმით გათვალისწინებული რომელიმე ფაქტობრივი შემადგენლობა, რაც სახელმწიფოს შესაძლებლობას მისცემდა, მის საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა სარდაფის ფართი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები სახელმწიფოს საკუთრებაში ფართების რეგისტრაციაზე, უკანონოა.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თელავის რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს და საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-9 მუხლის თანახმად კი, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს №8-----03, №8-----03 და №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნული სადავო გადაწყვეტილებებით კანონშეუსაბამოდ განახორციელა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ვინაიდან არ არსებობს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული სარდაფები წარმოადგენდა თანამესაკუთრეთა საერთო ქონებას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 07 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №8-----, №8----- და №8----- განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მისამართზე: თბილისი, დ----- აღ-----, 76.88 კვ.მ., 89.36 კვ.მ. და 26.72 კვ.მ. სარდაფზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად, მარეგისტრირებელ ორგანოში

წარდგენილი იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1----- ბრძანება და შიდა აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.08.2017წ. №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თბილისში, დ----- ა-----ირ №-----ში, 76.88 კვ.მ. ფართის სარდაფზე (ს/კ 0-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების უფლება. სააგენტოს ამავე თარიღის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თბილისში, დ----- ა-----ირ №-----ში, 89.36 კვ.მ. ფართის სარდაფზე (ს/კ 0-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ასევე, სააგენტოს 09.08.2017წ. №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და თბილისში, დ----- ა-----ირ №-----ში, 26.72 კვ.მ. ფართის სარდაფზე (ს/კ 0-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს 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. ამასთან, 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. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათებით (27.02.2012წ. №T-----) დგინდება, რომ ქ. თბილისში, დ----- ა-----ირ №-----ში მდებარე ფართის ნაწილი გასხვისებულია, ხოლო ფართის დარჩენილ ნაწილზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამდენად, მითითებული ცნობა-დახასიათებით ცალსახად დგინდება, რომ გარდა გასხვისებული ფართისა, ფართის დარჩენილი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი უძრავი ქონების სართულებრივი გეგმით დასტურდება, რომ ლიტერ „ა“-ში არსებული სარდაფის ფართის ოდენობა სრულად არ იქნა ასახული ცნობა-დახასიათებაში და ფაქტობრივად, დამატებით არსებობდა სარდაფის აღურიცხავი ფართი. მნიშვნელოვანია, რომ საქმეში არსებული საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტაციიდან გამომდინარე, არ დასტურდება სს „რ-----ი-----ს“, შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია ა-----კ-----ის“ და ე----- ჩ-----ისათვის ლიტერ „ა“-ში მდებარე სარდაფზე საკუთრების უფლების გადაცემა, რასაც მოსარჩელე მხარეც არ ხდის სადავოდ. ამდენად, მართებულია საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ იმ პირობებში, როდესაც ქ. თბილისში, დ----- ა-----ირ №-----ში მდებარე

ფართის გაუსხვისებელი ნაწილი სრულად წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და ფაქტობრივად არსებობდა სარდაფის დამატებითი ფართი, რომელიც არ გასხვისებულა, წარმოიშვა სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და მოსარჩელე მხარის მითითება საერთო ქონებაზე, არ უნდა იქნეს გაზიარებული, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში 2017 წლის 7 აგვისტოს სარეგისტრაციო განცხადებებით წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს №1----- ბრძანება ძალაშია და კანონით დადაგენილი წესით არ გაუქმებულია.

პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევასთან მიმართებაში, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 19.10.2017წ. №ბს-360-357(2კ-17) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „მოქმედი კანონმდებლობა ერთმანეთისაგან მიჯნავს არქიტექტურულ ქალაქთმშენებლობის პროცესებსა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობასთან დაკავშირებულ უფლებამოსილებებს და განსაზღვრავს ამ უფლებამოსილებათა განმახორციელებელ განსახვავებულ ორგანოებს. კერძოდ, საჯარო რეესტრი განიხილება, როგორც საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოდ, ხოლო სამშენებლო სამუშაოებისთვის კანონიერის სტატუსის მინიჭების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი.“ მოსარჩელემ მიუთითა თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 07 აგვისტოს №ნ----- „უძრავ ძეგლზე სამუშაოების სანებართვო მოწმობაზე“, თუმცა თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვა შეეხება უძრავი ძეგლის ცვლილებას (სართულის დაშენებას), უძრავ ძეგლზე სამუშაოების განხორციელებას, რაც არ შეიძლება განხილულ იქნეს სადავო ფართზე (სარდაფზე) საკუთრების უფლების წარმოშობის დამადასტურებელ დოკუმენტად. საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად აღნიშნა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 06 აგვისტოს №1----- წერილი ასევე ვერ იქნება მიჩნეული სადავო ფართზე (სარდაფზე) მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ გარემოებად. აღნიშნული წერილის შინაარსით ირკვევა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ თანხმობა განაცხადა დ. ა----- ----- №-----ში მდებარე შენობის რესტავრაცია-რეკონსტრუქციასა და მსუბუქი ტიპის მინა ბეტონის მოცულობის დაშენებაზე, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნულის შედეგად, სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაეცემოდა არასაცხოვრებელი ფართის ის რაოდენობა, რომლითაც არ შეიცვლებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე წილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობა. ამდენად, ვინაიდან მოსარჩელემ, გარდა ახსნა-განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება სადავო ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების არსებობა, საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის

09 აგვისტოს №8-----03, №8-----03 და №8-----03 გადაწყვეტილებები კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც რეგისტრაციის, ასევე, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის, ძალაშია და კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა, სადავო რეგისტრაციის საფუძველად წარდგენილი ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 აგვისტოს N1----- ბრძანება.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1-- (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა:

1. სს „რ---- ი-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თელავის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

მირანდა ერემაძე