



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 სექტემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - გო-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;
წარმომადგენელი - თე-----ი;

მესამე პირები (ასკ 16.2) - სო-----ე;

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ითხოვს გაუქმდეს
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2018 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილია, რომ 1981 წლის 11 თებერვალს ვე-----სა და ზუ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ფართობი 370 კვ.მ; ლიტ „ა“) 11/34 წილი ვე-----მა მიჰყიდა ზუ-----ეს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.02.1981 წლის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 23-24);

თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 04 აპრილის გადაწყვეტილებით, მეწყრულ ზონაში მდებარე საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრებ მობინადრეთა გასაყვანად მიღებული ზომების შესაბამისად, ქ. თბილისი, ა-----ში მცხოვრებ მოქალაქე ზუ-----ის ოთხსულიანი ოჯახი დაკმაყოფილდა საცხოვრებელი ბინით, მდებარე თბილისი, გ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 04.04.1984 წ. N10.204.17 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 25-26);

1994 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულებით, ზუ-----ს საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი (ბინა), მდებარე თბილისი, გ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1994 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 27-28);

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქალაქ თბილისში, მ-----
-----ში მდებარე 370.0 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთზე და მასზე დამაგრებულ ლიტერებზე (ლიტერი "ა"
(საცხოვრებელი), ლიტერი "ბ", "გ" და "დ" (დამხმარე). აგრეთვე ლიტერი "ვც"
(საპირფარეშო)) მესაკურედ/მოსარგებლედ აღრიცხულნი არიან გი-----
---ი (32/43 ნაწილი) და ზუ-----ე (11/43 ნაწილი).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 05.08.2015 წლის ცნობა-დახასიათება N2015063172 (ტომი 1, ს.ფ. 73-74);

2010 წლის 05 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ალ-----
-----ი არის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე (შვილი) აწ
გარდაცვლილი გი-----ს მემკვიდრეთა წრიდან. მან
საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო უძრავი ქონება - აწ გარდაცვლილ გი-----
-----ზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული უძრავი ნივთი, მდებარე
თბილისი, მ-----

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2010 წლის 05 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 85-88);

2010 წლის 19 ნოემბერს ალ-----ა განცხადებით მიმართა სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის
საფუძველზე მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, მ-----.
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 ნოემბრის N8-----
---03 გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ალ-----ის 2010 წლის 19
ნოემბრის განცხადება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო - სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი: 370 კვ.მ, ქ.
თბილისი, მ-----ის (ა-----) ქ. 41, ს.კ. 0-----) საკუთრების უფლებით
2010 წლის 26 ნოემბრიდან აღრიცხულია ალ-----ის სახელზე.
კერძოდ მის საკუთრებაშია 32/43 ნაწილი. უფლების დამადასტურებელ
დოკუმენტაციას წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმების
თარიღი 05.11.2010.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 19.11.2010 წლის განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 76);

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 26 ნოემბრის N8-----
---03 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 92);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 02.07.2012 წ. (ტომი 1,
ს.ფ. 17-18);

2015 წლის 17 ივლისს ზუ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 ივლისის N8-----
- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ზურაბ გ-----ის 2015 წლის 17 ივლისის განცხადება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 17.07.2015 წლის. განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 31; 97);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.07.2015 წ. N8----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 32);

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი: 370.00 კვ.მ, ქ. თბილისი, მ-----ის (ა-----) ქ. 41, ს.კ. 0-----) საკუთრების უფლებით 2015 წლის 23 ივლისიდან აღრიცხულია ზუ-----ისა და ალ-----ის თანასაკუთრებაში. კერძოდ, ზუ-----ის საკუთრებაშია 11/43 ნაწილი, ხოლო ალ-----ის საკუთრებაშია 32/43 ნაწილი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: ნასყიდობის ხელშეკრულება N16-9, დამოწმების თარიღი 11.02.1981 და სამკვიდრო მოწმობა N1-----, დამოწმების თარიღი 05.11.2010.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 23.07.2015 წ. (ტომი 1, ს.ფ. 19-20);

2015 წლის 28 ივლისს ზუ-----სა და სო-----ს (დასაჩუქრებულს) შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, სო-----ემ საჩუქრად მიიღო ქ. თბილისში, მ-----ის (ა-----) ქ. 41-ში, 170 კვ.მეტრიდან ზუ-----ის კუთვნილი 11/43 ნაწილი, არასასოფლო - სამეურნეო, ს.კ. 0-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, 28.07.2015 წ. (ტომი 1, ს.ფ. 33-34);

2015 წლის 28 ივლისს სო-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 31 ივლისის N8-----
--03 გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სო-----ის 2015 წლის 28
ივლისის განცხადება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო - სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი: 370.00 კვ.მ, ქ.
თბილისი, მ-----ის (ა-----) ქ. 41, ს.კ. 0-----) საკუთრების უფლებით
2015 წლის 31 ივლისიდან აღრიცხულია სო-----ისა და ალ-----
ის თანასაკუთრებაში. კერძოდ, სო-----ის საკუთრებაშია 11/43 ნაწილი,
ხოლო ალ-----ის საკუთრებაშია 32/43 ნაწილი. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: უძრავი ნივთის ჩუქების
ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 28.07.2015 და სამკვიდრო მოწმობა N1-----
---, დამოწმების თარიღი 05.11.2010

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სო-----ის 28.07.2015 წ. განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 106);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 31 ივლისის N8-----

03 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 113);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 31.07.2015 წ. (ტომი 1,
ს.ფ. 21-22);

ალ-----მა 2016 წლის 11 აპრილს N129500/12 განცხადებით
მიმართა ქალაქ თბილისის მერს, რომელშიც მიუთითა, რომ ქ. თბილისში, ქუჩა
მ-----ი, (ა-----), N41 საკადასტრო კოდი N0-----. საკუთრების
უფლებით ერიცხებოდა თაქთაქიშვილების ოჯახს. 11/01/1981 წელს
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების მ(დებარე-ქალაქ
თბილისში, ქუჩა მ-----ი (ა-----), N41) 11/43 ნაწილი ვენერა
თაქთაქიშვილისაგან მიიღო ზუ-----ემ. ქალაქ თბილისის ოქტომბრის
რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 04/04/1984
წლის N10.2014.17 გადაწყვეტილების საფუძველზე - მეწყრულ ზონაში
მდებარე-საცხოვრებელ სახლებში (ა----- ქუჩა N41) მცხოვრებ მობინადრეთა
მოქალაქე - გ-----ისა და სხვათა ბინით დაკმაყოფილება განხორციელდა.
კონკრეტულად ზუ-----ის ოჯახს ოთხ სულზე გადაეცა საცხოვრებელი ბინა
მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- ა, სადარბაზო N5,
სართული 1. მითითებული ბინა, რომელიც ა----- ქუჩა N41-ის სანაცვლოდ,
დაუმაგრდა ბატონ გ-----ის ოჯახს - 1994 წლის 21 სექტემბერს პრივატიზების
ხელშეკრულებით (ქალაქი თბილისი, გ-----
-----) ზ. გ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა.

1995 წლის 08 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მითითებული ბინა
გაასხვისება ბატონმა ზუ-----ემ ვინმე და-----ზე. როგორც ცნობილი

გახდა ქ. თბილისში ა----- ქუჩა N41-ში მდებარე უძრავი ქონების 11/43 ნაწილის სანაცვლოდ, ბატონ ზ. გ-----ეს გადაეცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----, სართული N1, ბინა N83, რომელიც მის საკუთრებაში იქნა აღრიცხული ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. მან მეწყურულ ზონაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის (ქალაქი თბილისი, ა----- ქუჩა N41-ის) 11/43 ნაწილი, რომელიც ფაქტობრივად სახელმწიფოს ბალანსზე გადავიდა და სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა აღრიცხულიყო, გაურკვეველი წესით 2015 წლის ივლისში საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა, ხოლო 2015 წლის ივლისს საკუთარ ქალიშვილს სო-----ეს აჩუქა, რაც ასევე საჯარო რეესტრში აღირიცხა. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე განმცხადებელმა მოითხოვა ზომების მიღება მითითებული უკანონო მოქმედების აღსაკვეთად.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 16 მაისის N01-8/3095 წერილით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გადაეგზავნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში შესული აღ-----ის N129500/12 განცხადება თანდართული მასალით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 16 მაისის N01-8/3095 წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 35);
- აღ-----ის 2016 წლის 11 აპრილის N129500/12 განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 36);

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

მითითებულ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის

აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული 2015 წლის 23 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილების წინაპირობას წარმოადგენდა ზუ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლის შინაარსიც გულისხმობდა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ს/კ 0-----) აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას უნდა შეფასდეს დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა თუ არა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის მასალები ცხადყოფენ, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში დაცული მონაცემების თანახმად, უძრავი ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ს (ა-----) ქუჩა N41, 370.0 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე დამაგრებულ ლიტერებზე (ლიტერი "ა" (საცხოვრებელი), ლიტერი "ბ", "გ" და "დ" (დამხმარე), აგრეთვე ლიტერი "ვც" (საპირფარეშო)) მესაკუთრედ/მოსარგებლედ აღრიცხულნი არიან გი-----ი (32/43 ნაწილი) და ზუ-----ე (11/43 ნაწილი). ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანოში დაცული მონაცემების თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე მესაკუთრეს წარმოადგენდა ზუ-----ე.

საქმეზე დადგენილი გარემოებების საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტებს, მასზედ, რომ ქ. თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 04 აპრილის N10.204.17 გადაწყვეტილებით, ბინით დაკმაყოფილების საფუძველზე, ზუ-----ეს ჩამოერთვა სადავო ქონება და გადაეცა სახელმწიფოს, ვინაიდან საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 04 აპრილის N10.204.17 გადაწყვეტილებით, აღნიშნული სასამართლომ დადასტურებულად ვერ მიიჩნია და დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ არ არსებობდა რაიმე ხელისშემშლელი გარემოება, რომელიც გახდებოდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ,

სადავო უძრავ ნივთზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ზუ-----
--ის სახელზე სწორად მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს, დეტალურად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და განმარტავს, რომ ზუ-----ისთვის, მიუხედავად ტექნიკურად არსებული ჩანაწერისა, ცნობილი იყო ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება დაკარგული ჰქონდა და იგი სამკვიდრო ქონებად არ შეიძლებოდა მიჩნეულიყო. წარმომადგენელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებას მიიჩნევს უკანონოდ და განმარტავს, რომ 2015 წლის 28 ივლისის ჩუქების ხელშეკრულება დაიდასტურდა იმ ქონებაზე, რომელიც ზუ-----ის საკუთრებას არ წარმოადგენდა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით დარღვეულია სახელმწიფო საკუთრების ინტიტუციით გარანტირებული უფლება, ვინაიდან ტექ. ბიუროში სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების არსებობის შემთხვევაშიც კი, დამეწყრილ ზონაში მდებარე ქონებაზე წარმოიშვა სახელმწიფო საკუთრების უფლება. წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ გვერდი აუარა იმ გარემოებას, რომ ზუ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი იქნა 1981 წლის 11 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება N16-9, რომელიც 2015 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით უკვე აღარ იყო ძალაში.

წარმომადგენელი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებზე არგუმენტირებით მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ უგულებელყო ის ფაქტი, რომ ზუ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი იქნა 1981

წლის 11 თებერვლის N16-9 ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც 2015 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით უკვე აღარ იყო ძალაში.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის არგუმენტები, რომ ქ. თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 4 აპრილის N10.204.17 გადაწყვეტილებით, ბინით დაკმაყოფილების საფუძველზე, ზურაბ გერაძეს ჩამოერთვა სადავო ქონება და გადაეცა სახელმწიფოს. წარმომადგენელი პალატის ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1983 წლის 22 ნოემბრის N1792 განკარგულებით, ოქტომბრის რაისაბჭოს აღმასკომს გამოეყო 32 საცხოვრებელი ბინა ქალაქის სხვადასხვა მშენებარე რაიონში, მეწყრულ ზონაში მდებარე საცხოვრებელი სახლებიდან მობინადრეების გასაცვანად. აღნიშნული დადგენილებით განისაზღვრა, რომ ზუ------ე, როგორც მეწყრულ ზონაში მცხოვრები უნდა დაკმაყოფილებულიყო ახალი ბინით. წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული იმთავითვე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ზუ------ისათვის სანაცვლო ქონების საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან სადავო ქონება გადავიდა სახელმწიფო საკუთრებაში და რაიმე სახის მითითება, რომ სადავო ქონების დათმობის სანაცვლოდ გადაეცა ზუ------ეს ახალი საცხოვრებელი სახლი, სავალდებულო არ იყო.

III სამოტივაციო ნაწილი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 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.

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.

4.1. 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 უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, 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 საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ - სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება - მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის

საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

რაც შეეხება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტს აღნიშნულით კანონმდებელმა განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავ კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ 2015 წლის 17 ივლისს ზუ-----ემ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, 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, კერძოდ - დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. მითითებულ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების

დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციაზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

დასახელებული კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ, - სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვი) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ შეფასებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული 2015 წლის 23 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილების წინაპირობას წარმოადგენდა ზუ-----ის №8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლის შინაარსიც გულისხმობდა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა----- ს/კ 0-----) აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული დავის გადაწყვეტისას უდნა შეფასდეს დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა თუ არა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 4 აპრილის N10.204.17 გადაწყვეტილებით, მეწყრულ ზონაში მდებარე - საცხოვრებელ სახლებში მცხოვრებ მობინადრეთა გასაყვანად მიღებული ზომების შესაბამისად, ქ. თბილისი, ა----- ქ. N41-ში მცხოვრებ მოქალაქე ზუ-----ის ოთხსულიანი ოჯახი დაკმაყოფილდა საცხოვრებელი ბინით, მდებარე თბილისი, გლდანის დასახლება 3მ/რ, კორპ. 15ა, სად.5, სართ. 1, რომელიც 21.09.1994 წლის პრივატიზების ხელშეკრულებით ზუ-----ეს გადაეცა საკუთრებაში. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება ზუ-----ისათვის სანაცვლო ქონების საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან გადავიდა სახელმწიფო საკუთრებაში, ამასთან, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ აღნიშნულის თაობაზე ტექ.აღრიცხვის მონაცემებში შესაბამისი ცვლილებები შეტანილი არ ყოფილა და სადავო ქონება არ დარეგისტრირებულა სახელმწიფო საკუთრებად, მითითებული ფაქტობრივი გარემოება გამორიცხავდა ზუ-----ის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციას.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ანალოგიურ დათქმას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილიც, რომლის თანახმად, რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს, რაც საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს უფლებათა

უტყუარობისა და სისრულის გარანტიად.

პალატა განმარტავს, რომ როგორც საჯარო რეესტრის, ისე ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გამგებლობის სფეროში არსებული ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული ორგანოების შექმნის საკანონმდებლო აქტს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი წარმოადგენდა. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა - ნაგებობის ტექნიკურ აღრიცხვა - დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებდნენ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურები და ამ მონაცემებს წარუდგენდნენ საჯარო რეესტრის სამსახურს, რომელიც, თავის მხრივ, ახდენდა უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციას. საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის ბრძანებულებით, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ლიკვიდაციის გამო, ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივის მასალები გადაეცა სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლის ჩამოყალიბებამდე, ანუ 1998 წლის 10 იანვრამდე ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების კომპეტენციას მიეკუთვნებოდა უძრავ ქონებაზე, მათ შორის მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია, შესაბამისად ცალსახაა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურებში უძრავი ქონების კონკრეტული პირის სახელზე რეგისტრაცია უდავოდ წარმოშობდა ამ პირის კანონიერ უფლებას რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით ცალსახაა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში დაცული მონაცემების თანახმად, უძრავი ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ს (ა-----) ქუჩა N41, 370.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე დამაგრებულ ლიტერებზე (ლიტერი "ა" (საცხოვრებელი), ლიტერი "ბ", "გ" და "დ" (დამხმარე). აგრეთვე ლიტერი "ვც" (საპირფარეშო)) მესაკუთრედ/მოსარგებლედ აღრიცხულნი არიან გი-----ი (32/43 ნაწილი) და ზუ-----ე (11/43 ნაწილი). ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოში დაცული მონაცემების თანახმად, სადავო უძრავ ნივთზე მესაკუთრეს წარმოადგენდა ზუ-----ე.

პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად ვერ მიიჩნევს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს წარმომადგენლის მხოლოდ ზეპირსიტყვიერ განმარტებას, რომ ქ. თბილისის ოქტომბრის რაიონის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 04 აპრილის N10.204.17 გადაწყვეტილებით, ბინით დაკმაყოფილების საფუძველზე, ზუ-----ეს ჩამოერთვა სადავო ქონება და გადაეცა სახელმწიფოს. პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1984 წლის 04 აპრილის N10.204.17

გადაწყვეტილებით, აღნიშნული არ დასტურდება.

აქვე, პალატა ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2015 წლის 17 ივლისის ზუ-----ემ №8--
----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელსაც დაურთო კანონით გათვალისწინებული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და მის საფუძველზე მოითხოვა ქ.თბილისში, ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ხოლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 23 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ზუ-----
---ის 2015 წლის 17 ივლისის განცხადება და უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ის (ა-----) ქ. 41, ს.კ. 0-----) დარეგისტრირდა ზუ-----
----ის საკუთრების უფლება.

ამდენად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისა და გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ არ არსებობდა რაიმე ხელისშემშლელი გარემოება, რომელიც გახდებოდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ, სადავო უძრავ ნივთზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ზუ-----ის სახელზე სწორად მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი

ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მხარე ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი მოთხოვნა და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ვერ დაასაბუთა მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლითაც დადგენილია, რომ თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო

მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი თუ ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმის განხილვასთან გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

IV 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, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
გოგიაშვილი

გიორგი