

№ბს-372(3კ-20)

11 მაისი, 2022 წელი

ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

ქეთევან ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, გიორგი გოგიაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი - 1. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“ (მოპასუხე)

2. შპს „...“ (მესამე პირი - სასკ 16.2.)

3. სს „...“ (მესამე პირი - სასკ 16.2.)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შპს „ც...“

მესამე პირები (სასკ 16.2) - მ. ა-იი; სს „ს...“

მესამე პირები (სასკ 16.1) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო; სს „სა...“; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინება

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 13 იანვარს შპს „ც...მ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას.

მოპასუხისა და სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ, მოპასუხე მხარედ მიეთითა - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნად - „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 მარტის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ მ. ა-იი, შპს „...“ და სს „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ივნისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთნენ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და სს „სა...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს „ც...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სს „...მა“ და შპს „...მა“. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 21 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „ს...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...სა“ და სს „...ს“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 18 იანვრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს წარმოადგენდა მ. ა-ის განცხადება და თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად კი მიჩნეულ იქნა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად კი, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მ. ა-ის მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ფართის დაზუსტების მოთხოვნით მიმართვისას - 2008 წლის 18 იანვრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა უძრავი ქონება მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, წილობრივი მონაცემი 300. ამასთან, მითითებული რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 2003 წლის 05 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ. ა-იმ შპს „კ...ისგან“ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, წილობრივი მონაწილეობა 300, ხოლო შპს „კ...ს“ აღნიშნული ფართი საკუთრებაში გადაეცა 1996 წლის 17 სექტემბრის საკუთრების დამადასტურებელი №23/142 მოწმობის საფუძველზე, რომელშიც ასევე 300 კვ.მ ფართი იყო მითითებული. ფართობის დაზუსტების მიზნით წარდგენილმა ნახაზმა კი გარდა რეგისტრირებული 300 კვ.მ ფართისა, დამატებით მოიცვა 415.94 კვ.მ. ფართი, რომელზეც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში განმცხადებელს არ წარუდგენია.

შესაბამისად, სადავო აქტით ისე მოხდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მესამე პირის სახელზე, რომ მისი საკუთრება არ დგინდება. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე 715,94 კვ.მ. ფართზე მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობას, რაც სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „...მა“ და სს „...მა“. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ სათანადო დასაბუთება არ მიუცია აქტის გაუქმების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებზე. სააპელაციო პალატამ გადაწყვეტილება მიიღო იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა იურიდიული ინტერესი გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის მიმართ. სასამართლოებმა ყურადღების მიღმა დატოვეს ის გარემოება, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის დასკვნით არ დასტურდებოდა მოსარჩელის უძრავი ნივთსა და სადავო გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის გადაფარვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ მ. ა-ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ერთ სისტემაში გაერთიანებულ ურთიერთდაკავშირებულ ფართს.

კასატორი კვლავ მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაზე და აღნიშნავს, რომ არ დასტურდება უძრავ ქონებათა საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა. თუმცა, გადაფარვის არსებობის დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი შესაძლოა გადაფარვის ფართობი იყოს მხოლოდ 260.98 კვ.მ, შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სრულ ფართობზე ბათილად ცნობის შესახებ მოკლებულია სამართლებრივ საფუძვლებს.

შპს „...“ აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტთა დასკვნებით, მოსარჩელის საკუთრებაში მყოფი და სადავო უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა არ დასტურდება. შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო მისი იურიდიული ინტერესის არსებობის დასაბუთება.

სადავო რეგისტრაციის შემდეგ ქონება აუქციონზე შეიძინა სს „...მა“, შემდეგ კი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე - შპს „...მა“, რომელიც არის უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი. ამდენად, სადავო აქტის ბათილად ცნობით მოსარჩელისათვის ვერ დადგება რაიმე კონკრეტული შედეგი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობისათვის კანონმდებელმა განსაზღვრა ორი გარემოება - აქტი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და აქტი უშუალო და პირდაპირ ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის ინტერესს. სადავო შემთხვევაში არცერთი მითითებული გარემოება არ იკვეთება.

კასატორი სს „...“ აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინებით შეფასებული არ არის შემდეგი გარემოებები: 1. რამდენად ითვლება პირი დაინტერესებულ პირად ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული აქტის ბათილობის მოთხოვნის ფარგლებში, როდესაც იგი ვერ ამტკიცებს ამ ქონებაზე სავარაუდო ან თუნდაც, ძნელად განჭვრეტად საკუთრების უფლებას, ან არ ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას ბრალეული მხარისგან; 2. რამდენად ითვლება პირი უფლებამოსილად აღძრას სარჩელი იმ აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, რომელიც გაცილებით ადრე გამოიცა (18.01.2008 წელი), ვიდრე - მისი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი (25.02.2008 წელი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006 წლის ბრძანების მე-13 მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული. ეს დათქმა გამორიცხავს იმას, რომ 18.01.2008 წლის რეგისტრაციით განხორციელდა სხვისი საკუთრების რეგისტრაცია, რამდენადაც სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი დოკუმენტებით (ტექნიკური აღრიცხვის არქივი) აღნიშნული ვერ დადასტურდა, რაც ასევე ვერ დაადასტურეს ექსპერტებმაც.

ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონმდებლობის შესაბამისად. ამავდროულად, მოსარჩელეს არ აქვს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი ინტერესი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 24 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 24 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...სა“ და სს „...ს“ საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...ს“ და სს „...ს“ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ საქმეში დავის საგანს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილების (უძრავ ქონებაზე - საკადასტრო კოდი: ..., ფართი: 715.94 კვ.მ. მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა წარმოადგენს.

მოსარჩელე შპს „ც...“ სასარჩელო მოთხოვნას აფუძნებს, იმ გარემოებაზე, რომ 2008 წლის 18 იანვარს განხორციელებული უკანონო რეგისტრაციის შედეგად, მის საკუთრებაში მყოფ უძრავი ქონების ფართს ფარავს მესამე პირის (მ. ა-ის) სასარგებლოდ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფართი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2007 წლის 19 ნოემბერს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის ქვეშ არსებული კომპლექსი „...“.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 19 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, სართული 2, ფართი: 2902,44 კვ.მ. (ს.კ. ...).

2008 წლის 21 აპრილს შპს „ც...მ“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე - ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსში მდებარე ფართობი, II სართული, 2902.44 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, სართული 2, ფართი - 2902.44 კვ.მ, ს.კ.

2011 წლის 26 იანვარს შპს „ალ...მა“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსში მდებარე II სართული, ფართობი: 2902.44 კვ.მ. საკადასტრო კოდი:

საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის 26 იანვრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, სართული 2, ფართი - 2902.44 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: დარეგისტრირდა შპს „ალ...ის“ საკუთრების უფლება.

2015 წლის 25 დეკემბერს განხორციელდა შპს „ალ...ის“ (ს/წ ...) რეორგანიზაცია (შერწყმა). რეორგანიზაციის შედეგად რეგისტრირებულ სუბიექტს წარმოადგენს შპს „ც...“ (ს/წ/ ...).

ამასთან, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა („მეიჯარე“) და შპს „კ...ს“ (მოიჯარე) შორის 1996 წლის 12 სექტემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით მეიჯარემ გასცა, ხოლო მოიჯარემ მიიღო იჯარით გამოსყიდვის უფლებით ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსის პირველ სართულზე განთავსებული 300 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი.

1996 წლის 12 სექტემბრის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის (დანართი №1) თანახმად, ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტი აბარებს შპს „კ...ს“ ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსის პირველ („პირველი“ გადახაზულია და მითითებულია „მეორე“)

სართულზე განთავსებულ 300 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართს იჯარა-გამოსყიდვის უფლებით 10 წლის ვადით.

სახელწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ 1996 წლის 17 სექტემბერს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №23/142 მოწმობის თანახმად, შპს „კ...ს“ საკუთრებაში გადაეცა მის მიერ დაკავებული 300 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი; მდებარე ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსის პირველ სართულზე.

2003 წლის 26 თებერვლის №5301/2003 სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, 1996 წლის 17 სექტემბრის №23/142 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა შპს „კ...ს“ საკუთრების უფლება.

2003 წლის 05 მარტს შპს „კ...ს“ დირექტორის ქ. გ-ის წარმომადგენელს (შემდგომში „გამყიდველმა“) და მ. ა-ის (შემდგომში „მყიდველმა“) შორის გაფორმებული ხელშეკრულების (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის №...) თანახმად, მ. ა-იმა იყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, წილობრივი მონაწილეობა 300.

2003 წლის 06 მარტის 6171/2003 სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი, წილობრივი მონაცემი 300, 2003 წლის 05 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის №...), დარეგისტრირდა მ. ა-ის საკუთრების უფლება.

2007 წლის 25 დეკემბერს მ. ა-იმა №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსი. აღნიშნული განცხადებით მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: 1. დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2. მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; 3. თითოეულ ფართზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების ასლები; 4. შიდა აზომვითი ნახაზი.

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 03 იანვრის №... სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

2008 წლის 18 იანვარს მ. ა-იმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, დააზუსტა 2007 წლის 25 დეკემბრის №... განცხადებაში მითითებული მოთხოვნა და კორექტირებული შიდა აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთის (საკადასტრო კოდი: ...) ფართობის დაზუსტება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი: ..., ფართი: 715.94 კვ.მ., დარეგისტრირდა მ. ა-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, (მომზადების თარიღი: 18.01.2008), უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2003 წლის 5 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება

2013 წლის 25 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ..., მიწისქვეშა კომპლექსი, საკადასტრო კოდი: ..., ფართი - 715.94, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (24.12.2013 №...) დარეგისტრირდა შპს „...ს“ საკუთრების უფლება.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 05 სექტემბრის №005134917 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, „ექსპერტიზისათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით დადგინდა, რომ შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 106,74+81.99+2032,62=2221,35 კვ.მ. ფართების (ს.კ. ს.კ. ...; ს.კ. ...) გაბარიტული ზომების მიხედვით, მათი განლაგების, კონფიგურაციისა და გეომეტრიული ზომების გათვალისწინებით, შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 715,94 კვ.მ ფართით (ს/კ ...) გადაფარვა არ ფიქსირდება.“

ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 13 სექტემბრის №005319317 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის მიწისქვეშა კომპლექსში ფართების ზედდებასთან დაკავშირებით დადგინდა, რომ შპს „არ...“-ის მიერ მომზადებული შენობის გეგმა-ნახაზი, მისი მახასიათებლების გათვალისწინებით (მასში არსებული ლიობებით, კიბის უჯრედებით), იდენტიფიცირდება როგორც ამ ნაგებობის ზედა სართული (II სართული), ხოლო ფაქტობრივად შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონება 715,94 კვ.მ ფართით განთავსებულია ამ ნაგებობის ქვედა სართულზე (I სართულზე). აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, აღნიშნული ფართები წარმოადგენს სხვადასხვა სართულზე განთავსებულ ფართებს. ამასთან, საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების - საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, შპს „ც...ს“ კუთვნილი ფართები განთავსებულია მიწისქვეშა კომპლექსში მე-2 სართულზე, ხოლო შპს „...ს“ კუთვნილი 715,94 კვ.მ ფართის შესახებ ამონაწერში არ არის მითითებული თუ რომელ სართულზეა. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის (შპს „არ...“-ის მიერ მომზადებულ შენობის გეგმას) განხილვის საფუძველზე, თუკი ნახაზის მიხედვით, ფართები განლაგებულია ქვედა სართულზე, შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონებით ს/კ ... ხდება ზედდება შპს „ც...ს“ კუთვნილი ს/კ ...-ის

2032,62 კვ.მ-ს ნაწილში 260,98 კვ.მ-ს ოდენობით, ხოლო თუ წარმოდგენილ დოკუმენტაციის (შპს „არ...“-ს მიერ მომზადებულ შენობის გეგმას) შესაბამისად, განიხილება, რომ ფართები განლაგებულია ზედა სართულზე, შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონებით ს/კ ... არ ხდება ზედდება შპს „ც...ს“ კუთვნილი ს.კ. ...-ის 2032,62 კვ.მ-ს ნაწილში. განმცხადებლის წარმომადგენლების მიერ მითითებული საკვლევი ფართის (მიწის ქვეშ არსებული I სართული) შესწავლით მიღებული მონაცემების გაანალიზებით დადგინდა, რომ შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხული ქონება ს/კ ... მოქცეულია და ხდება ზედდება შპს „ც...ს“ კუთვნილი ს.კ. ...-ის 2032,62 კვ.მ-ს ნაწილში 260,98 კვ.მ-ს ოდენობით, ხოლო შენობა-ნაგებობის დაყოფის ნახაზზე მითითებული №1 სივრცე (106,74კვ.მ) და №2 სივრცე (81,99კვ.მ), რომელიც საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ც...ს“ სახელზე, არ ემიჯნება და ადგილმდებარეობითაც მოცილებულია შპს „...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რიცხულ ქონებას ს/კ ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკითხის გადაწყვეტისა და დეტალური კვლევისათვის მიზანშეწონილია წარმოდგენილ იქნეს ორივე მესაკუთრის სახელზე რიცხული ქონებების ერთობლივი გეგმა-ნახაზი ფაქტიური მდგომარეობის გათვალისწინებით, რომლის მიხედვითაც შესაძლებელი იქნება ზუსტი ფართების იდენტიფიცირება და დადგენა თუ რა ოდენობის ფართია ზედდებაში.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 311¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება.

სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების მიხედვით, უძრავ ნივთზე უფლება წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო, მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის

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.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2008 წლის 18 იანვრის სადავო აქტი - 715.94 კვ.მ-ზე (საკადასტრო კოდი: ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ - წარმოადგენს აღმქურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს (სზაკ - 2.1.ვ.).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 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.

აღნიშნული დანაწესი ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს რომ აღნიშნული დებულებები განასხვავებს სასამართლოს კომპეტენციას ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციისგან, რომელიც აღჭურვილია უფლებამოსილებით და კანონით განსაზღვრული შემთხვევების შესაბამისად - ვალდებულებით, უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად ცნოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც დაინტერესებულ პირს არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი ან ასეთი პირის არსებობა საერთოდ არ იკვეთება საქმის გარეუბრებით, მაშინ როდესაც სასამართლოს მიერ შეცილებითი სარჩელის დასაშვებად ცნობისა და დაკმაყოფილებისათვის სავალდებულო კრიტერიუმი სადავო აქტით მოსარჩელის კანონიერი უფლების ან ინტერესისათვის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს მიყენება ან მისი უფლების უკანონოდ შეზღუდვაა (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები) (გარდა გარემოსდაცვითი სარჩელებისა).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციითა და კანონმდებლობით ადმინისტრაციული სასამართლოს კომპეტენციის მომწესრიგებელი ნორმები ემსახურება პირის პერსონალური, ინდივიდუალური, ნამდვილი უფლების დაცვას და შესაბამისად ისეთი სარჩელების გამორიცხვასა და აღკვეთას, როდესაც სახეზე არ არის მოსარჩელის მხრიდან „თავისი“ უფლების დაცვა. აღნიშნული შეზღუდვა ასევე გამომდინარეობს ხელისუფლების დანაწილების პრინციპიდან, რომლის შესაბამისადაც, სასამართლოს კომპეტენცია შემოიფარგლება

იმ „დავების“ განხილვით, რომელშიც მოსარჩელე თავის ნამდვილ უფლებას იცავს და სასამართლოს როლს არ წარმოადგენს აღმასრულებელი ხელისუფლების მიერ კანონიერების პრინციპის დაცვის აბსტრაქტული კონტროლი.

„დავა სამართლებრივია უკეთეს სასამართლოს წინაშე ისმება საკითხი უფლების ან კანონიერი ინტერესის არსებობის შესახებ. ასეთი უფლების არსებობა, ინტერესის კანონით დაცულობის საკითხი სასამართლოს მიერ წყდება საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღებისას, რაც შეეხება სარჩელის დასაშვებობას, სარჩელის დასაშვებად მიჩნევისათვის საკმარისია ინტერესის, როგორც ასეთის არსებობა, ინტერესის არსებობის ვარაუდი საკმარისია სარჩელის დასაშვებობის გადასაწყვეტად... კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს იმას, რომ პირი სასამართლოსადმი მიმართვის უფლებას კეთილსინდისიერად იყენებს, დაუშვებელია ამ უფლების ბოროტად გამოყენება კანონსაწინააღმდეგო მიზნის მისაღწევად ან მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას, ეს მხარის ზნეობრივი ვალდებულებაცაა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივლისის №ბს-383-377(კს-15) განჩინება). მოსარჩელის პატივსადები იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის ინტერესს, რომელიც უნდა იყოს კანონიერი და პატივსადები. ინტერესის არსებობა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ფასდება, თუმცა იგი ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს უპირველეს ყოვლისა წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაზის ფაქტები: უფლების დარღვევა, დარღვევის საშიშროება, ინტერესების შელახვა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივლისის №ბს-764-764(2კს-18) განჩინება)“. მოსარჩელის მტკიცების საგანს წარმოადგენს არა მხოლოდ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონსაწინააღმდეგოობა, არამედ ამ აქტით მისთვის, მისი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესებისთვის, ზიანის მიყენების ფაქტი.

განსახილველ საქმეში, წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მათ შორის, ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე, უტყუარად არ დასტურდება შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 106,74+81.99+2032,62=2221,35 კვ.მ. ფართების (ს.კ ს.კ ...; ს.კ ...)) და მ. ა-ის სახელზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე ქ. თბილისში, ...ი, მიწისქვეშა კომპლექსში განთავსებული 715,94 კვ.მ ფართით (ს/კ ...)) გადაფარვა. აღნიშნული, უძრავი ქონებების მონაცემების ფაქტობრივი გადაფარვა არც სასამართლო სხდომებზე გამოკითხულმა ექსპერტებმა დაადასტურეს.

უძრავი ქონებების ზედდება („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 2.მ) დადასტურებული არ არის მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მ. ა-ისა და შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციების განხორციელებისას, ვინაიდან, 715.94 კვ.მ-ზე მ. ა-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ (18.01.2008წ.), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილებით 2902.44 კვ.მ-ზე

დარეგისტრირდა შპს „ც...ს“ საკუთრების უფლება და რაიმე დაბრკოლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თვალსაზრისით მოსარჩელე მხარეს არ შექმნია. ამდენად, უძრავი ქონების რეგისტრაციის ეტაპზე საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება არ დაფიქსირებულა. ამასთან, საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობად ერთ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში მითითებულია მე-2 სართული, ხოლო მეორე უძრავ ქონებასთან მიმართებაში (რიგ დოკუმენტებში) პირველი სართული.

რაც შეეხება, შესაძლო ფაქტობრივი გადაფარვის საკითხს, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებით, ასევე სასამართლო სხდომაზე გამოკითხულ ექსპერტთა ახსნა-განმარტებებით, ერთმნიშვნელოვნად და ცალსახად საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების ფაქტობრივი გადაფარვა არ დადასტურდა. კერძოდ, 2017 წლის 5 სექტემბრის ექსპერტიზის დასკვნით ფართებს შორის გადაფარვა საერთოდ არ დადასტურდა, ხოლო 2017 წლის 13 სექტემბრის დასკვნაში გამოითქვა ვარაუდი ერთ შემთხვევაში გადაფარვის საერთოდ არარსებობის (ორივე ფართის ზედა სართულზე განლაგების შემთხვევაში), ხოლო მეორე შემთხვევაში (ორივე ფართის ქვედა სართულზე განლაგების შემთხვევაში) 260.98 კვ.მ ფართის გადაფარვის შესაძლებლობის შესახებ, თუმცა დასკვნის თანახმად, გადაფარვის ფაქტის დადასტურება შეუძლებელია უძრავი ნივთების სრულყოფილი გეგმა-ნახაზის არარსებობის პირობებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როგორც საკასაციო საჩივრები, ისე სააპელაციო საჩივრები ეფუძნებოდა სწორედ იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს არ აქვს განსახილველი დავის საგნის მიმართ იურიდიული ინტერესი, რადგან არ ფიქსირდება უძრავი ქონებების საკადასტრო მონაცემების გადაფარვა, თუმცა სააპელაციო პალატას აღნიშნული საკითხი საერთოდ არ შეუფასებია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო - რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილება სასამართლოს მიერ ბათილად შეიძლება იქნეს ცნობილი მხოლოდ იმ პირობებში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს და ამავდროულად დადასტურდება, რომ განხორციელებული რეგისტრაციით მოსარჩელე შპს „ც...ს“ კანონიერ უფლებას ან ინტერესს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებებზე საკადასტრო მონაცემების გადაფარვის დადასტურებისა და სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლების გამოვლენის შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, თუ რა ნაწილში, რა ფართობზე ხდება გადაფარვა, ვინაიდან, უძრავი ქონების მხოლოდ ნაწილობრივი გადაფარვა, არ ქმნის რეგისტრაციის სრულად, მთელ ფართზე, ბათილად ცნობის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე

არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. მეორე ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძვლად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის. საქმე ხელახლა განსახილველად შეიძლება დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს იმავე ან სხვა შემადგენლობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ: ა) ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს; ბ) გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებით არასწორად ეთქვა უარი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების თაობაზე შეტანილი საჩივრის დაშვებაზე; გ) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება შეეხება მხოლოდ სარჩელის დასაშვებობას; დ) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არასწორად გამოტანილი განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილებაა. ამასთან, 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადაგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. საამისოდ კი სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია ყველა ის საპროცესო მექანიზმი, რაც აუცილებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ყოველმხრივი შემოწმებისა და საქმის სრულყოფილი, კომპლექსური განხილვისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში მდგომარეობს. სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, ამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის №ბს-985(კ-20) განჩინება*).

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ დავის საგნის მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის საკითხი სააპელაციო პალატას საერთოდ არ შეუფასებია. ამდენად, საქმის ხელახლა განხილვისას, სააპელაციო სასამართლომ მისთვის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ხელახლა სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, სადავო რეგისტრაციის შედეგად მოსარჩელის უძრავი ქონების გადაფარვის საკითხი, ხოლო გადაფარვის ფაქტის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო აქტის ბათილად ცნობის მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზემოაღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე გაწეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, შპს „...ს“ და სს „...ს“ საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 22 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ქ. ცინცაძე

მოსამართლეები: ნ. სხირტლაძე

გ. გოგიაშვილი