



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

28 მარტი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე: მურთაზ მეშველიანი
მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე
ხათუნა ხომერიკი**

სხდომის მდივანი: ონისე გურეშიძე

აპელანტი _ ო-----ლი

მოწინააღმდეგე მხარე _ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი; ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირი _ ს-----ია”

დავის საგანი _ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

ო-----ლმა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის და მესამე პირის ს-----ის” მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ბათუმის მერის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 15 ოქტომბრის N-----3 გადაწყვეტილება (სარეგისტრაციო მოწმობა); ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 ივნისის N-----3 გადაწყვეტილება (მოთხოვნის დაზუსტება 2017 წლის 1 ივნისის სასამართლო

სხდომაზე).

მოსარჩელის განმარტებით, 1991 წელს ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ მიეცა უფლება, ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- აშენებინა კერძო მაღაზია. შესაბამისად, 1991-1992 წლებში, სათანადო ნებართვითა და პროექტით ააშენა 74.4 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობა (მაღაზია), რომელიც 1993 წლის 28 აპრილი----- აქტით შეყვანილი იქნა ექსპლოატაციაში. 1993 წლის 5 თებერვალს, აღნიშნული მაღაზიის გამო, შ----- თ----- -ესთან ერთად, დააფუძნა ფირმა „-----ი“. მაღაზიის შენობას სარგებლობდა შ----- თ----- -ე, რომელიც მოსარჩელის თანხმობით ხშირად აქირავებდა მას. შ----- თ----- ე 2012 წლამდე მაღაზიით სარგებლობისათვის ქირას უხდიდა მოსარჩელეს. ერთხელ შეთანხმდნენ, რომ სადავო მაღაზიას შეისყიდდა თავად შ----- თ----- -ე, თუმცა მან პირობა დაარღვია.

მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ შ----- თ----- -ეს დაუფუძნებია სხვა საწარმო, რომელიც 1996 წლის 29 აგვისტოდან რეგისტრაციაში გატარდა ს----- -იას“ სახელით. აღნიშნული საწარმო დამფუძნებელია სხვა პირების მიერ და იგი ფირმა „-----ის“ სამართალმემკვიდრე არასდროს ყოფილა. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე სადავო მაღაზია, შ----- თ----- -ემ, ქალაქ ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, (რომელიც ვერ იქნა მოძიებული), 2007 წლის 9 ოქტომბერს და 2009 წლის 3 ივნისს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა ს----- -იას“ სახელზე, რის შემდგომაც შეწყვიტა ქირის გადახდა.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტები მიღებული იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც გახდა საფუძველი სასამართლოში სარჩელის აღძვრის.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით ო----- -ლის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს წარმომადგენლობის 1993 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით დამტკიცდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - მრავალდარგობრივი ფირმა „-----ის“ წესდება და ო----- -ლის და შ----- თ----- -ის მიერ დაფუძნდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - მრავალდარგობრივი ფირმა „-----ი“. შესაბამისად, კომისიის 1993 წლის 28 აპრილი----- აქტის საფუძველზე, ექსპლოატაციაში იქნა შეყვანილი ფირმა „-----ის“ სოფლის მეურნეობის პროდუქტების მაღაზია.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკური კანონის მე-4 და მე-5 მუხლების თანახმად, ქალაქ ბათუმის სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილების საფუძველზე, სამეწარმეო რეესტრში გატარდა ს----- -იას“, რომლის დამფუძნებლებიც არიან შ----- თ----- -ე, ნანული თ----- -ე და ნუგზარი

ბურჭულაძე.

ქალაქ ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილებით, ს-----
-----იას“ სახელზე სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარდა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე მაღაზია.

2007 წლის 9 ოქტომბერს შ----- თ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ქალაქ ბათუმის სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილება, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 3 ოქტომბრის N---- ცნობა, შ-----ს“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ს-----იას“ წესდება, ქალაქ ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 4 ივნისის N----- მიმართვა, 1998 წლის 13 აპრილს გაცემული ტექნიკური პასპორტი და უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N--ა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 55.7 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----იას“ სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნ-----9).

2009 წლის 28 მაისს შ----- თ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 55.7 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დაზუსტებული სახით, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----იას“ სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: N-----

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა ქალაქ ბათუმის მერის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ს-----იას“ სახელზე სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარდა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N-- ა-ში მდებარე მაღაზია.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის 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 საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნაგანმარტებით, 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 103-ე მუხლის შესაბამისად მხარეები თვითონ არიან ვალდებული წარუდგინონ მტკიცებულებები სასამართლოს. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს რა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების სპეციფიკას, ხაზს უსვამს იმ მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის მახასიათებელი ინკვიზიციურობის ელემენტი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის დებულებიდან გამომდინარე, არ გამოირიცხავს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვის სავალდებულობას, რის საფუძველზეც, თითოეული მხარე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი მოთხოვნები, უარყოს ან გააქარწყლოს მეორე მხარის მიერ წარმოდგენილი მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცების პროცესი მოიცავს მხარეთა მიერ მტკიცებულებათა შეგროვებას და სასამართლოში წარდგენას. მხარე უფლებამოსილი და ვალდებულია თვითონვე დაამტკიცოს მის მიერ მითითებული გარემოებები. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა პირდაპირ და არსებით გავლენას ახდენს დავაზე და შესაბამისად, განაპირობებს სასამართლო გადაწყვეტილების შინაარსს. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები ეკისრება იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე – მოპასუხე სუბიექტზე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება არც ერთ შემთხვევაში არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება მის მიერვე მითითებული გარემოებების დასაბუთების ვალდებულებისაგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

სასამართლომ დაასკვნა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ

იქნა დადასტურებული ქალაქ ბათუმის მერის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობა, ვერ იქნა წარდგენილი მისი ბათილად ცნობის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება, ხოლო იმის მითითება, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტი არ არსებობს, რადგან იგი ვერ იქნა მოძიებული და წარმოდგენილი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, აღნიშნული ვერ გახდებოდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც უძრავი ქონება 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 55.7 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----იას“ სახელზე.

სასამართლომ განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანი, რეგისტრაციის, სარეგისტრაციო წარმოების ცნება და მიუთითა, რომ რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლოს განმარტებით, ს-----იას“ მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრებოდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად (სადავო ქონების რეგისტრაციის დროს მოქმედი რეგისტრაცია), რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა რეესტრში, ხოლო „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენდა – ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №--- ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის (ძალადაკარგული 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით) მე-2 მუხლის „ნ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება განიმარტება მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „მ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ

მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამასთან, მითითებულ კანონში (23-ე, 24-ე და 25-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და მასზე უარის თქმის საფუძვლები. აღნიშნულ წესს ასევე ადგენდა სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის (ძალადაკარგული 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით) მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო 9 მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. მითითებული ინსტრუქციის 58-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ამ ინსტრუქციით და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რაც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 9 ოქტომბერს, შ----- თ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ქალაქ ბათუმის სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილება, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 3 ოქტომბრის N--- ცნობა, შ-----ს“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ს-----იას“ წესდება, ქალაქ ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 4 ივნისის N--- მიმართვა, 1998 წლის 13 აპრილს გაცემული ტექნიკური პასპორტი და უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N--ა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №--- ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის (ძალადაკარგული 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით) 66-ე მუხლის 1 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 15 ოქტომბერს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მოწმობა“, რომლითაც უძრავი ქონება 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 55.7 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N-- „ა“,

საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----იას“
სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნ-----9).

სასამართლოს დასკვნით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამებოდა როგორც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ასევე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნებს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტი სათანადო გამოკვლევის შედეგად იყო მიღებული და არ არსებობდა მოსარჩელის მიმართ მისი კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების საფუძველი.

სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 ივნისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რადგან აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ს-----იას“ სახელზე დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა საკუთრების უფლება უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N-- „ა“ (მიწის(უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: N-----.

სასამართლომ განმარტა, რომ შეცვლებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში, კანონდებლობა სავალდებულოდ მიიჩნევს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დადასტურებას. განსახილველ შემთხვევაში უნდა დადასტურებულიყო მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი ს-----იას“ საკუთრების უფლების მიმართ. ამასთან, მოსარჩელეს უნდა დაემტკიცებინა ის გარემოება, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მისთვის სასარგებლო შედეგი დადგებოდა - გახდებოდა სადავო ფართის (მაღაზია) მესაკუთრე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია მოსარჩელესა და მესამე პირს - ს-----იას“ შორის სადავო მაღაზია წარმოადგენდა დავის საგანს, თუმცა არ დადასტურდა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი ს-----იას“ საკუთრების უფლების მიმართ.

სასამართლომ არსებითად მიიჩნია ის გარემოება, რომ არც საქმის მასალებიდან გამომდინარეობდა და მოსარჩელემაც სასამართლო სხდომებზე ვერ დაადასტურა თუ რა უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს ს-----იას“ სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლოს დასკვნით, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელე ვერ მოიპოვებდა საკუთრების უფლებას სადავო ქონებაზე, ვინაიდან ს-----იას“ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის პირობებშიც მოსარჩელე ვერ ადასტურებდა სადავო ქონების მიმართ უკეთესი სამართლებრივი უფლების არსებობას.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძვლები და სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი წარადგინა ო-----ლმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტი არ ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობა, ვერ იქნა წარდგენილი მისი ბათილად ცნობის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება, ხოლო იმის მითითება, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტი არ არსებობს, რადგან იგი ვერ იქნა მოძიებული და წარმოდგენილი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, აღნიშნული ვერ გახდება მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

აპელანტის მითითებით, მათ სასამართლოს წარუდგინეს მტკიცებულებები იმის თაობაზე, რომ ქალაქის მერიის 1998 წლის 22 მაისის №- საოქმო გადაწყვეტილება არ არსებობს, არც ქალაქის მერიაში და არც არქივში არ არის შესული და დაცული. ამ თარიღით და ნომრით გადაწყვეტილება მიღებულია სულ სხვა საკითხზე, რომც ყოფილიყო აღნიშნული მერის გადაწყვეტილება, იგი ვერ გახდებოდა სადავო ქონების მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი, რადგან ერთი თვით ადრე მოხდა რეგისტრაცია და შემდეგ არის მიღებული გადაწყვეტილება, ასევე არქიტექტორის მიერ 1998 წლის 6 ივნისს მიღებული ცნობა ვერ გახდებოდა რეგისტრაციის საფუძველი, რადგან ამ ცნობის გაცემამდე ორი თვით ადრე განხორციელდა რეგისტრაცია. გარდა ამისა, სასამართლოს წარუდგინეს სადავო ქონების ტექპასპორტი, რომელზეც არ არის უფლებამოსილი პირის ხელწერა და მას არ აქვს სათანადო ბეჭედი დასმული, სასამართლოს წარუდგინეს არქივიდან მიღებული ცნობები იმის დასადასტურებლად, რომ სადავოდ გამხდარი მერიის საოქმო გადაწყვეტილება არ არსებობს, ყველა რეგისტრაცია გაყალბებულია და რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული მტკიცებულებები არ არსებობს.

აპელანტის მითითებით, თუნდაც არსებობდეს ქალაქის მერის 1998 წლის 22 მაისის №- საოქმო გადაწყვეტილება, ქალაქის მერიას არ ქონდა უფლება ერთი სამეწარმეო სუბიექტის ქონება დაერეგისტრირებინა ან გადაეცა მეორე სამეწარმეო სუბიექტზე, აღნიშნული მის უფლებამოსილებაში არ შედიოდა, რადგანაც იგი 1998 წლამდე დარეგისტრირებული იყო შპს მრავალდარგობრივ ფირმა „რ-----ზე და არავის არ ქონდა უფლება თუ არ იქნებოდა სათანადო გარიგება ან გადაწყვეტილება ერთი კერძო სუბიექტის ქონების მეორე კერძო სუბიექტზე გადაცემის შესახებ, ასევე, თუ არ იქნებოდა გაუქმებული ან ბათილად ცნობილი კომისიის 1993 წლის 28 აპრილის №-8- შენობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი.

აპელანტის მითითებით, მართალია საჯარო რეესტრის სამსახურები ეყრდნობა უკვე ტექნიურში რეგისტრირებული ტექპასპორტის მონაცემებს, მაგრამ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში დაცული ტექნიურის არქივში არსებული ტექპასპორტი, რომელსაც ხელს არ აწერს უფლებამოსილი პირი და არ არის დამოწმებული სათანადო ბეჭდით, რაც საფუძველი იყო იმისა, რომ საჯარო რეესტრს მოეპოვებინა მასთან დაცული ტექპასპორტის დედანი, რომელიც არ არსებობს და ასეთ შემთხვევაში ვალდებული იყო მოეთხოვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ქალაქის მერიის 1998 წლის 22 მაისის №- საოქმო გადაწყვეტილება, რაც არ არსებობს. ასეთ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრი არ მოახდენდა სხვისი ქონების სხვის სახელზე რეგისტრაციას.

რაც შეეხება სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე მხარეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი და სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში იგი სადავო ქონებას ვერ დაირეგისტრირებს, აპელანტი არ დაეთანხმა, რადგან შპს მრავალდარგობრივი ფირმა „რ-----ზე აღრიცხული ქონება, რომლის 50%-ის მფლობელი იყო და არის ო-----ლი, მიუხედავად მისი რეგისტრაციისა არარსებული გადაწყვეტილებით, აღრიცხული იქნა მესამე პირის ს-----იას" სახელზე. რაც შეეხება შემდეგში სადავო ქონების რეგისტრაციას, მოწესრიგებულია „მეწარმეთა შესახებ" კანონით და არსებობს არაერთი სასამართლო პრაქტიკა, რომ არარეგისტრირებული სამეწარმეო სუბიექტების ქონება ეკუთვნის მის პარტნიორებს შესაბამისი წლის მიხედვით და თუ პარტნიორები ვერ შეთანხმდებიან, მათ შორის წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით.

აპელანტის მითითებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ისე მიიჩნია კანონიერად სასამართლომ, რომ არ დაუსაბუთებია წარდგენილი დოკუმენტებიდან რომელია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მაშინ როცა რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია არა წარდგენილი რომელიმე დოკუმენტი, არამედ ქალაქის მერიის 1998 წლის 22 მაისის №- საოქმო გადაწყვეტილება, რომელიც ბუნებაში არ არსებობს.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას, ნაცვლად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების მოთხოვნებისა, იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე და 103-ე მუხლებით და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით, ისიც ამ ნორმათა მოთხოვნათა დარღვევით და ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება-მოვალეობები მტკიცებულებათა წარდგენის შესახებ მთლიანად დააკისრა მოსარჩელე მხარეს, რითაც სასამართლომ გამოხატა ერთგვარი დაინტერესება მოპასუხეთა მხარეთა მიმართ და მიიღო ტენდენციური და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ო-----ლის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30

ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, ო-----
ლის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. მითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს წარმომადგენლობის 1993 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით დამტკიცდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - მრავალდარგობრივი ფირმა „-----ის“ წესდება და ო-----ლის და შ----- თ-----ის მიერ დაფუძნდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - მრავალდარგობრივი ფირმა „-----ი“. შესაბამისად, კომისიის 1993 წლის 28 აპრილი----- აქტის საფუძველზე, ექსპლოატაციაში იქნა შეყვანილი ფირმა „-----ის“ სოფლის მეურნეობის პროდუქტების მაღაზია.

„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკური კანონის მე-4 და მე-5 მუხლების თანახმად, ქალაქ ბათუმის სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილების საფუძველზე, სამეწარმეო რეესტრში გატარდა ს-----ია“, რომლის დამფუძნებლებიც არიან შ----- თ-----, ნანული თ----- და ნუგზარი ბურჭულაძე.

ქალაქ ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილებით, ს-----
-----იას“ სახელზე სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარდა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე მაღაზია.

2007 წლის 9 ოქტომბერს შ----- თ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ქალაქ ბათუმის სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილება, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 3 ოქტომბრის N---- ცნობა, შ-----ს“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ს-----იას“ წესდება, ქალაქ ბათუმის მთავარი არქიტექტორის 1998 წლის 4 ივნისის N----- მიმართვა, 1998 წლის 13 აპრილს გაცემული ტექნიკური პასპორტი და უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N--ა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 55.7 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----იას“ სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნ-----9).

2009 წლის 28 მაისს შ---- თ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 55.7 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დაზუსტებული სახით, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს-----იას“ სახელზე (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: N-----

დადგენილია, რომ 1993 წლის 28 აპრილი----- აქტით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე ფირმა „-----ი“-ს სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტების მაღაზია 55.00 კვ. მეტრის ოდენობით (მათ შორის სამეწარმეო ფართი 27,5 კვ.მ. და დამხმარე ფართი 27,5 კვ.მ.) შენობა განთავსებული იყო 206 კვ. მეტრ ფართობზე. (ს.ფ.79. ტ. 1)

1993 წლის 11 მარტს ფირმა „-----ს“ მიენიჭა სარეგისტრაციო ნომერი 1----ი და გაიცა შესაბამისი მოწმობა, ფირმა „-----ს“ საწესდებო კაპიტალის მოცულობა შეადგენდა 50000 (ორმოცდაათი ათას) მანეთს.

საქმეში წარმოდგენილია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქალაქ ბათუმის კერძო მფლობელობაში არსებული ბინების, საცხოვრებელი სახლისა და არასაცხოვრებელი ფართის 1998 წლის 13 აპრილის თარიღით შედგენილი ტექნიკური პასპორტი, რომლის თანახმად მერიის 1998 წლის 22 მაისის N-გადაწყვეტილების საფუძველზე შ---- თ-----ე და „კ-----“ შპს ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- ფლობს უძრავ ქონებას 55,7 კვ.მ. შენობა ნაგებობას და 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს. (ს.ფ. 72-74, ტ.1).

აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებაში სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ტექნიკურ პასპორტში ჩანაწერი მერიის N- გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით გაკეთებულია წინმსწრებად, კერძოდ 1998 წლის 13 აპრილს,

გადაწყვეტილების მიღების თარიღად კი მითითებულია 1998 წლის 21 მაისი. ამასთან მოცემულ ტექნიკური პასპორტი არ არის დამოწმებული შესაბამისი ბეჭდით და არ არის ხელმოწერილი.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ს-----ია”-ს სახელზე უძრავი ქონების მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N--ა (ს/კ 0-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძვლად (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად) მითითებულია ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- გადაწყვეტილება და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილება (ს.ფ. 90, ტ.1.).

აღსანიშნავია, რომ ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული არ არის. ასეთი სახის დოკუმენტი არ აღმოჩნდა არც თვით ქ. ბათუმის მერიაში, არც არქივში (ს.ფ. 103, ტ.1).

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ს-----იას” საკუთრებაშია ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე 55,70 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა და 206 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რეგისტრაციის თარიღი 28.05.2009წ. (ს.ფ. 90, ტ.1.)

სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 02 აგვისტოს წერილის თანახმად უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით უძრავი ნივთი მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N----- საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული (ს.ფ. 105. ტ.1).

რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ 2012 წლის 9 ოქტომბრის N TT201 207 3980-03 გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N---ით აღრიცხულია სამი უძრავი ნივთი, ერთი ირიცხება ავთანდილ აბაშიძის სახელზე, ხოლო ორი აღრიცხულია როგორც სახელმწიფო საკუთრება, რომელთაგან ერთ-ერთში განთავსებულია ს-----ია” და მეორეში აჭარის ა/რ-ის საგანგებო სიტუაციების და სამოქალაქო თავდაცვის დეპარტამენტი (ს.ფ. 112. ტ.1)

ანუ საქმის მასალებშია თავად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გაცემული ურთიერთ გამომრიცხავი დოკუმენტები, რომლის თანახმად სადაო ქონება აღრიცხულია ს-----იის” საკუთრებად, ხოლო სხვა დოკუმენტების თანახმად ასეთი უფლება მას არ გააჩნია.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონი და

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება განმარტებულია, როგორც სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს როლი და ფუნქცია გამოიხატება იმაში, რომ სათანადო სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, კანონშესაბამისად მოახდინოს შესაბამისი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრირება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და პირიქით, სარეგისტრაციო დოკუმენტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში უზრუნველყოს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილების და 2009 წლის 03 ივლისის N8-2009149181 გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილება და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1996 წლის 22 აგვისტოს დადგენილება, რომლითაც სამეწარმეო რეესტრში გატარდა ს-----
-----ია” და უძრავი ქონება მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N----- საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე.

დადგენილია და მხარეთა დავას არ იწვევს ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილება (რომლის ბათილობას უკვე ითხოვს მოსარჩელე) რომელიც უფლებადამდგენ დოკუმენტად გამოიყენა სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმეში წარმოდგენილი არ არის. აღნიშნული დოკუმენტი დაცული არ აღმოჩნდა არც სარეგისტრაციო სამსახურში, არც მერიასა და არქივში. აღნიშნული დოკუმენტის არსებობის ფაქტს საეჭვოდ ხდის ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ სადაო ქონებაზე 1998 წლის 13 აპრილს შედგენილ ტექნიკურ პასპორტში, წინმსწრებად იქნა მასზე მითითებული. თავად ტექნიკური პასპორტი არ არის ხელმოწერილი. გარდა აღნიშნულისა არც საჯარო რეესტრში და არც რეესტრში დაცული ე.წ. ტექბიუროს არქივში არ არის წარმოდგენილი რაიმე დოკუმენტი რომელიც დაადასტურებდა, რომ მრავალდარგოვანმა ფირმა „-----მა” (რომლის ექსპლუატაციაში მიღება მოხდა 1993 წლის 28 აპრილს N-8- აქტით) სადაო ქონება საკუთრებაში გადასცა ს-----ას”, ასევე არ არის წარმოდგენილი ცალკე ს-----იას” სახელზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა, მიღება-ჩაბარების აქტი, შენობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი და ა.შ.

ამდენად, ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N- საოქმო გადაწყვეტილებას, როგორც უტყუარ მტკიცებულებას, რაც საფუძველი გახდებოდა სადაო უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. N-----) ს-----ი“-ს სახელზე რეგისტრაციისა, სააპელაციო პალატა ვერ მიიღებს და ვერ განიხილავს, მით უფრო როდესაც ასეთი დოკუმენტის არსებობის ფაქტი წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში შეჯერებით არ დასტურდება.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს ასევე თავად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გაცემული ურთიერთგამომრიცხავ მტკიცებულებებზე, კერძოდ: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის სადაო 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებით და 2009 წლის 3 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე 55,70 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები და 206.00 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ს-----ია”.

იმავე სამსახურის ხელმძღვანელის 2012 წლის 02 აგვისტოს წერილით, ქ. ბათუმში ჯ-----ის ქ. N----- უძრავ ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის.

ხოლო საჯარო რეესტრის 2012 წლის 09 ოქტომბრის NTT 2----- გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმში ჯ-----ის ქ. N-----ით აღიარებულია სამი უძრავი ნივთი, ერთი ირიცხება ავთანდილ აბაშიძის სახელზე, ხოლო ორი აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე, მათ შორის ს-----ია”. ანუ აღნიშნული მტკიცებულებები მიუთითებს ერთ და იმავე მისამართზე ორი უფლების რეგისტრაციაზე, რაც დამატებითი კვლევის და შესწავლის საგანი უნდა გახდეს.

სააპელაციო პალატა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმის მნიშვნელობის ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 95-98-ე მუხლების მოთხოვნათა გათვალისწინებით უნდა გამოიკვლიოს წინამდებარე გადაწყვეტილებაში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე საქმისათვის მნიშვნელოვანი სხვა გარემოებები და სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება შ-----ის 2007 წლის 09 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევაში თუ განმცხადებელმა სარეგისტრაციო სამსახურს ვერ წარუდგინა უძრავ ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ: ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის

N- საოქმო გადაწყვეტილება ან თუ ეს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ვერ მოიპოვა თვით ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ასეთ შემთხვევაში სადაო რეგისტრაციას ეცლება სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც უფლება დამდგენი დოკუმენტის გარეშე რეგისტრაცია უნდა ჩაითვალოს უკანონოდ.

ხოლო რაც შეეხება უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძვლად ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილებაზე მითითებას პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს დადგენილება არ არის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის დოკუმენტი. არამედ ეს დადგენილება არის საწარმოს, ანუ სამეწარმეო სუბიექტად დაფუძნების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ამდენად სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები სადაო საკითხის გადაწყვეტლად უნდა იქნას ბათილად ცნობილი და ადმინისტრაციული ორგანოს ამ ნაწილში უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ხოლო რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 22 მაისის N-საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნას, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადაო ადმინისტრაციული აქტი, როგორც დავის საგანი საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მისი მოპოვება ვერც საქმეში მონაწილე მხარეების ასევე სასამართლო მეშვეობით ვერ მოხერხდა მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს მიერ ამ მიმართებით გამოყენებული იქნა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19-ე მუხლების დებულებანი (მტკიცებულებების სასამართლოს მიერ შეგროვების თაობაზე).

გამომდინარე აღნიშნულიდან სასამართლო ვერ შეაფასებს და იმსჯელებს იმ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის კანონიერებასა და დასაბუთებულობაზე, რომლის მატერიალური სახით შემოწმების შესაძლებლობა მას არ გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე მხარეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი რადგანაც სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც იგი სადაო ქონებას ვერ დაირეგისტრირებს როგორც ერთ-ერთი მესაკუთრე; საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 1993 წლის 28 აპრილი----- აქტით (რომელიც სადაო არ არის) ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. N----- მდებარე ფირმა ,-----ი"-ს სასოფლო სამეურნეო პროდუქტების მაღაზია 55.00 კვ.მ. ოდენობით, რომელიც განთავსებული იყო 206 კვ.მ. მიწის ფართობზე.

დადგენილია, რომ ფირმა ,-----ი"-ს ერთ-ერთი დამფუძნებელი იყო მოსარჩელე ო-----ლი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილების საფუძველზე, სამეწარმეო რეესტრში გატარდა ს-----ია“, რომლის დამფუძნებლები არიან შ-----, ნანული თ----- და ნუგზარ

ბურჯანაძე.

მოსარჩელის ო-----ლის განმარტებით აღნიშნული კომპანიის დაფუძნება იმავე მისამართზე და იგივე ქონებაზე მოხდა მისი თანხმობისა და მისი ნების საწინააღმდეგოდ, რის გამოც შეილახა მისი კონსტიტუციით გარანტირებული უფლება საკუთრების უფლების თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლო, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით განმარტავს, რომ სარჩელის აღძვრის უფლების მქონე პირად ანუ დაინტერესებულ მხარედ ადმინისტრაციულ პროცესში ითვლება ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც მიღებულია ან მისაღებია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან განსახორციელებელია რაიმე ქმედება, აგრეთვე ის პირი, რომლის კანონიერ ინტერესებზეც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) გავლენას ახდენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ან (მისაღები) გადაწყვეტილება ან ქმედება; ამასთან უფლება ან ინტერესი, რომლის დარღვევასაც სადავოდ ხდის მოსარჩელე, უნდა იყოს კანონიერი, რაც გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტებით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს; ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენება პირის სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე. ამდენად ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ო-----ლის კანონიერი ინტერესი მოცემულ დავაში სახეზეა.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ამასთან, მიუთითებს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ო-----ლის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ო-----ლის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

მოცემულ შემთხვევაში ო-----ლი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მისი სარჩელი დაკმაყოფილდა რა ნაწილობრივ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს ეკისრება სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასარჩელო და სააპელაციო წარმოებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 250 (ორასორმოცდაათი) ლარის ნახევრის 125 ლარის ანაზღაურება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ო-----ლის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ო-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 15 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილება;

სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 3 ივნისის N----- გადაწყვეტილება;

დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შ---- თ-----ის 2007 წლის 09 ოქტომბრის N----- განცხადებასთან დაკავშირებით;

4. დანარჩენ ნაწილში თ-----ლის სარჩლი არ დაკმაყოფილდეს;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასარჩელო და სააპელაციო წარმოებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 250 (ორასორმოცდაათი) ლარის ნახევარი 125 ლარი, რომელიც ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი- TREG22, სახაზინო კოდი 300183150, ანგარიშის N200122900;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

თავმჯდომარე:
მეშველიანი

მურთაზ

მოსამართლეები:
აბუსერიძე

გოჩა

ხომერიკი

ხათუნა