



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

საქმე №-ბ/630-17
2018 წელი

19 ივლისი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი: რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ც-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „თ-----ი“;
წარმომადგენელი - გე-----ი;

მესამე პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილება;

სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს „თ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის №5---- გადაწყვეტილება. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება და დაევალა მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილია, რომ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 28 თებერვლის №0----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა პროფესიული კავშირების საქართველოს რესპუბლიკური საბჭოს თხოვნა და სარემონტო-სამშენებლო სამმართველოს, თბილისის უბნის საქმიანი ეზოს ასაშენებლად გამოეყო მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 2500 მ², ს-----ში, ნ-----ს მარცხენა მხარეს, საბინაო კომუნალური მეურნეობის სამინისტროსათვის გამოყოფილი ტერიტორიის მიმდებარედ.

ქალაქ თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1986 წლის 21 ოქტომბრის №-50 ბრძანებით, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 28 თებერვლის №0----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, შეთანხმებულად ჩაითვალა თბილისში, ს-----ში, საქართველოს სსრ რესპუბლიკური პროფსაბჭოს სარემონტო სამშენებლო სამმართველოს სპორტულ ნაგებობათა საქმიანი ეზოს პროექტი.

1994 წლის 15 ივლისის წერილით სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსმა თხოვნით მიმართა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ თავმჯდომარეს. წერილის ავტორმა მიუთითა, რომ სამმართველოს არ გააჩნდა სახსრები მათ დაქვემდებარებაში არსებული, ქვ---- ალ-----ი მდებარე საქმიანი ეზოს დაცვის უზრუნველსაყოფად და არსებული ტექნიკის აღსადგენად, რის გამოც, ვერ ხერხდებოდა საქმიანი ეზოს ნორმალური ფუნქციონირება. საქმიანი ეზოს სრული მწყობრიდან გამოსვლის თავიდან აცილების მიზნით, სამმართველოს უფროსმა მოითხოვა ნების დართვა, საქმიანი ეზოს ერთი პირის ფირმა „თ-----ზე“ გადასაცემად, სათანადო საბალანსო ღირებულების

ანაზღაურებით.

საქმეზე წარმოდგენილი 1994 წლის 29 აგვისტოს №- მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ ერთი მხრივ, პროფკავშირების საქართველოს ეროვნული სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ თავმჯდომარის მოადგილემ, იურისტმა, სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსმა, მთავარ ბუღალტერმა და მეორეს მხრივ, ერთი პირის ფირმა „თ-----ის“ პრეზიდენტმა, მთავარმა ბუღალტერმა და მთავარმა ეკონომისტმა, საქართველოს ეროვნული სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ რესპუბლიკური საბჭოს პრეზიდიუმის 1994 წლის პირველი ივლისის №26 დადგენილების საფუძველზე (რომელიც ითვალისწინებდა სპორტული ნაგებობებისა და ობიექტების პრივატიზაციას) მოახდინეს სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული, ქვ---- ალ-----ი მდებარე საქმიანი ეზოს გადაცემა-გაყიდვა ერთი პირის ფირმა „თ-----ზე“. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის გადაცემული შენობების, დამხმარე შენობა-ნაგებობების და ტრანსპორტის ჩამონათვალი, ასევე დანართი, რომლის თანახმად, საქმიანი ეზოს ტერიტორიის საერთო ფართი, შენობა-ნაგებობიანად შეადგენს 5160 კვ. მეტრს, ხოლო შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი - 2088 კვ. მეტრს (მათ შორის, საწარმოო ფართი - 1364 კვ.მ, ხოლო საყოფაცხოვრებო ფართი - 724 კვ.მ.).

საქმეზე ასევე წარმოდგენილია სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსის მიერ გაცემული ცნობა, რომლის თანახმად, ერთი პირის ფირმა „თ-----ის“ მიერ შესყიდული საქმიანი ეზო (მდებარე თბილისში, ქვ-----ში) არ იმყოფება დავის ქვეშ და ყადაღა არ აქვს დადებული.

საქმეზე წარმოდგენილი სპორტნაგებობათა სამმართველოსთან არსებული სამშენებლო სარემონტო სამმართველოს საქმიანი ეზოს შესყიდვის შესახებ 1994 წლის 31 აგვისტოს №- აქტის თანახმად, სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსი და მთავარი ბუღალტერი ადასტურებენ, რომ 1994 წლის 31 აგვისტოს, ერთი პირის ფირმა „თ-----ის“ პრეზიდენტმა გ. ჩ-----მა სპორტნაგებობათა სამმართველოს სალაროში შეიტანა საქმიანი ეზოს ღირებულება - 250 მილიონი კუპონი ნაღდი თანხა. ასევე წარმოდგენილია აღნიშნული თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

1994 წლის 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთი პირის ფირმა „თ-----ს“ (რომლის სამართალმემკვიდრეს 1997 წლის 14 მარტის სა-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს შპს „თ-----ი“) საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებული სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული საქმიანი ეზოს კუთვნილი ქონება. აღნიშნული მყიდველს გადაეცა 1994 წლის 29 აგვისტოს №- მიღება-ჩაბარების აქტით.

საქმეზე წარმოდგენილი, რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ მიღებული 2011 წლის 26 ოქტომბრის №T-----08 გადაწყვეტილების თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----ში, პირველი ქუჩის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ შპს „თ-----ი“ აღრიცხვული არ არის.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 15 დეკემბრის №282 გადაწყვეტილებით შპს „თ-----ს“ უარი ეთქვა თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან საკითხის განხილვა სცილდებოდა კომისიის კომპეტენციის ფარგლებს. გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებულ იქნა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, მიწის ნაკვეთს ფლობდა შპს „თ-----ი“, ამასთან, მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობები სავარაუდოდ წარმოადგენდა პროფესიული კავშირების ქონებას. წარდგენილი იყო საქართველოს პროფესიულ კავშირებსა და ფირმა „თ-----ს“ შორის 1994 წლის 15 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2016 წლის 8 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „თ-----ის“ წარმომადგენელმა - მ-----ე ტ-----ემ, განცხადებას დაურთო მინდობილობა, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ასლი და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე.

მითითებულ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს ეცნობა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე.

ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში, მიღებული იქნებოდა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღარ წარმოადგენს უფლებამოსილ ორგანოს

განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე ამ უკანასკნელი სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაცია მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

2016 წლის 8 იანვრის განცხადების საფუძველზე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით, 2016 წლის 22 იანვარს და 5 თებერვალს დაინტერესებული პირის - შპს „თ-----ის“ წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1994 წლის 29 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტი №-, მიღება-ჩაბარების აქტის დანართი, 1994 წლის 31 აგვისტოს აქტი №-, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პასპორტი.

დაინტერესებულმა პირმა ასევე წარადგინა განცხადება მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ, რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ შპს „თ-----ი“, მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტისა და შენობა-ნაგებობების შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე (მდებარე თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში).

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 8 იანვრის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის №5---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შპს „თ-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი. უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავი ნივთი, მისამართით - ქვ---- ალ-----ის დ-----ა, პირველი ქუჩის მიმდებარედ (მესაკუთრე - შპს „თ-----ი“) აღრიცხვული არ არის. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანოს განმარტებით, განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია უტყუარად არ ადასტურებდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების ობიექტზე - ქ. თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე, გამყიდველის - საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ უფლებას.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1994 წლის 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესაბამისად, 1994 წლის 29 აგვისტოს №- მიღება- ჩაბარების აქტით, ერთი პირის ფირმა „თ-----ს“ (რომლის სამართალმემკვიდრეს 1997 წლის 14 მარტის სა-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილების შესაბამისად, წარმოადგენს შპს „თ-----ი“) საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებული სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული საქმიანი ეზოს კუთვნილი ქონება. საჯარო რეესტრის განმარტებით, საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ 1994 წლის 29 მაისის №-78 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ“ დებულების მე-18 მუხლის შესაბამისად, გაყიდული ობიექტის საფასურის დარჩენილი ნაწილის საპრივატიზებო ბარათებით ანაზღაურებისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემდეგ, მყიდველზე გაიცემოდა ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საქმის მასალების შესწავლის შედეგად კი, დასტურდებოდა, რომ ზემოაღნიშნული დებულებით გათვალისწინებული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტომ გაიზიარა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის პოზიცია, რომ დამატებით წარსადგენი იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, ამავე მუხლის მეორე პუნქტზე, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტზე და გადაწყვიტა, რომ ვინაიდან, განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება კანონიერი იყო. შესაბამისად, არ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა განსახილველ საქმეზე 2017 წლის 12 იანვარს წარმოდგენილი დამოწმების ფურცელით ადასტურებს ნოტარიუს ვ.

ჟ-----ს მიერ 1994 წლის 15 სექტემბერს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა (რეესტრი №-----) და მასზე თანდართული დოკუმენტების ასლების სისწორეს. პალატა ასევე ადასტურებს, რომ დედანი ინახება საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის სანოტარო არქივში. ამასთან, მიუთითებს, რომ ნოტარიუს ვ. ჟ-----ს არქივში არ მოიძებნა ინფორმაცია სანოტარო აქტის გაუქმების თაობაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

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

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის №5---- გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და მათი კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „თ“ პუნქტის 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

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

დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „თ-----ის“ წარმომადგენელმა - მ-----ე ტ-----ემ და განცხადებასთან ერთად წარდგენილი 1994 წლის 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე.

სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა-გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი

ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 იანვარს წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს ეცნობა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში, მიღებული იქნებოდა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღარ წარმოადგენდა უფლებამოსილ ორგანოს, განეხორციელებინა მიწის ნაკვეთზე ამ უკანასკნელი სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაცია მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

ასევე დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების პირობებში, 2016 წლის 22 იანვარს და 5 თებერვალს დაინტერესებული პირის - შპს „თ-----ის“ წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1994 წლის 29 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტი №-, მიღება-ჩაბარების აქტის დანართი, 1994 წლის 31 აგვისტოს აქტი №-, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პასპორტი.

დაინტერესებულმა პირმა ასევე წარადგინა განცხადება მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ, რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ შპს „თ-----ი“, მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტისა და შენობა-ნაგებობების შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე (მდებარე თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----
08 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „თ-----ის“ 2016
წლის 8 იანვრის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, იმ საფუძველზე
მითითებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების კადაში
დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის
დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია წარდგენილი არ ყოფილა.
აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტი ძალაში დარჩა ზემდგომი
ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის
შედეგად მიღებული 2016 წლის 9 მარტის №5---- გადაწყვეტილებით.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის
მეორე მუხლის „კ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი
არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით
განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ლ“ პუნქტის თანახმად
კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით
მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა
დოკუმენტები.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გააჩნია
წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება,
თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა
დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე მარეგისტრირებელ
ორგანოში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტი ამ კანონით განსაზღვრული
შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის
საფუძველი. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონი არ განსაზღვრავს
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის კონკრეტულ ჩამონათვალს,
შესაბამისად, „რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში
წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“, ყოველ კონკრეტულ
შემთხვევაში, თავისი შინაარსის გათვალისწინებით, უნდა უქმნიდეს
ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების
წინაპირობის არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5
ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის
თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე,

მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა 1994 წლის 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი პირის ფირმა „თ-----ს“ (რომლის სამართალმემკვიდრეს 1997 წლის 14 მარტის სა-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს შპს „თ-----ი“) საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებული სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული საქმიანი ეზოს კუთვნილი ქონება. ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლად მიუთითა შპს „თ-----ის“ მიერ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარუდგენლობა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე, თუმცა აღნიშნული გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას წარდგენილი ხელშეკრულების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევის შეუძლებლობის შესახებ. ამასთან, მართალია, მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით და შესაგებელში ასახული მსჯელობით დაადასტურა, რომ მითითებული ხელშეკრულებით ვერ დგინდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების ობიექტზე გამყიდველის კანონიერი უფლება და ხელშეკრულება ვერ იქნებოდა მიჩნეული მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლად, თუმცა მხარეს არ მიუთითებია მტკიცებულებებზე, რომლებიც ადასტურებენ გამყიდველის კანონიერი უფლების არარსებობას.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში, მიღებული იქნებოდა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღარ წარმოადგენს უფლებამოსილ ორგანოს, განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე ამ უკანასკნელი სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაცია მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-74 მუხლზე, რომლითაც დადგენილია, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 იანვრის განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის - შპს „თ-----ის“ წარმომადგენელმა წარადგინა განცხადება მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ. აღნიშნული განცხადების მიხედვით, შპს „თ-----ი“, მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტისა და შენობა-ნაგებობების შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე (მდებარე თბილისში, ქვ---- ალ----- ის დ-----აში).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც დაზუსტებული მოთხოვნის შესაბამისად, მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს თბილისში, ქვ-- -- ალ-----ის დ-----აში მდებარე მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-74 მუხლით კერძო სამართლის იურიდიულ პირთან მიმართებაში 2012 წლის 1 იანვრიდან საკუთრების უფლების აღიარების უფლების დაკარგვა უკავშირდება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწას (და არა შენობა-ნაგებობას), სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით განსაზღვრულ ვადაში

დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის წარუდგენლობა არ შეიძლება დაუკავშირდეს აღნიშნული კანონით დადგენილი მოთხოვნების შეუსრულებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილების მიღებისას დაცული არ ყოფილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების ხელახლა ჩატარებით გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კერძოდ, იმსჯელოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დაზუსტებული მოთხოვნის ფარგლებში, შეაფასოს მოთხოვნის დაზუსტებასთან ერთად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დამატებით წარდგენილი დოკუმენტები და გადაწყვიტოს, არსებობდა თუ არა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი. სადავო საკითხის გადაწყვეტისათვის სასამართლოს მნიშვნელოვნად მიაჩნია ასევე საქმეზე წარმოდგენილი, სს „თ-----ს“ მიერ 2011 წლის 30 ნოემბერს გაცემული ინფორმაცია, სს „თ-----ს“ მონაცემთა ბაზაში, მისამართზე: ქვ-----, 1999 წლიდან შპს „თ-----ის“ აბონენტად რეგისტრაციის თაობაზე (სააბონენტო ნომერი - 3-----1), ასევე 27.04.2001-დან 03.11.2011-მდე პერიოდის ამსახველი აბონენტის ბრუნვის ისტორია. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით მოსარჩელემ დაადასტურა 1994 წლის 15 სექტემბრის ხელშეკრულების გაფორმებიდან დღემდე გადაცემული ქონების ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი (წარმოადგინა ე----. „თ-----ის“ მიერ ქონების გადასახადის გადახდის ამსახველი, 1995 წლის 21 სექტემბრით დათარიღებული ქვითარი; ელექტროენერგიის ღირებულების გადახდის დამადასტურებელი 1996 წლის 10 მაისის და 1997 წლის 21 მარტის საგადახდო დავალებები; 2007 წლის ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ქონებაზე ქონების გადასახადის დეკლარაცია; 2008 წლის ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ქონებაზე ქონების გადასახადის და მოგების გადასახადის დეკლარაციები; 2009 წლის მოგების გადასახადის დეკლარაცია; 2010 წლის ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ქონებაზე (გარდა მიწისა) ქონების გადასახადის და მოგების გადასახადის დეკლარაციები; 2011 წლის მოგების გადასახადის და ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ქონებაზე (გარდა მიწისა)

ქონების გადასახადის დეკლარაციები; 2012 წლის ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ქონებაზე (გარდა მიწისა) ქონების გადასახადის დეკლარაცია; 2013 წლის საწარმოს ქონების გადასახადის და მოგების გადასახადის დეკლარაციები).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ

უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ამრიგად, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმავე ან ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომელიც შესაძლოა დაინტერესებულ პირს ურღვევდეს კანონიერ უფლებებს. საჩივრის განხილვის ერთ-ერთ შესაძლო შედეგს კი, წარმოადგენს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს როგორც სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილების, ისე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის №5----გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც შპს „თ-----ს“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და ძალაში დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე გამოცემის გამო, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი და შესაბამისად, მოსარჩელისათვის ინტერესის მქონე საკითხის გადაწყვეტა, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შესაძლებლობის გამოყენება დამოკიდებულია სადავო საკითხზე მოპასუხის მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოცემული ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შინაარსზე, არ

არსებობს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის №5---- გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების საფუძველი და იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სააპელაციო საჩივრის საფუძველი:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴-ე მუხლი, რომლითაც კანონმდებელმა განსაზღვრა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა. საჯარო რეესტრი მოკლებულია შესაძლებლობას, არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე განახორციელოს შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუნდაც მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე, რამდენადაც წარმოდგენილი არ ყოფილა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევაში, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან მიმართებაში მარეგისტრირებული ორგანო შებოჭილია საკანონმდებლო ნორმებით.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს უნდა მოეხდინა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად და დაედგინა, გააჩნდა თუ არა სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებულ სპორტნაგებობათა სამმართველოს უძრავი ნივთის განკარგვის კანონიერი უფლება. აპელანტი თვლის, რომ სასამართლომ მიიღო მცდარი გადაწყვეტილება, რამდენადაც საჯარო რეესტრს დაავალა მსჯელობა და შეფასება მხოლოდ შენობა-ნაგებობების ნაწილში, არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ შპს „თ-----ის“ მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არ ქმნიდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

აპელანტი მიუთითებს, რომ შპს „თ-----ის“ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და დაზუსტებული მოთხოვნა პირდაპირ წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე და 171-ე მუხლებთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონთან და უფრო მეტიც, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკასთან.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და

აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ უმსჯელია დაინტერესებული პირის დაზუსტებული მოთხოვნის შესაბამისად, არ დაუდგენია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ უმსჯელია ქმნიდა თუ არა მოსარჩელის დაზუსტებული მოთხოვნა რეგისტრაციის საფუძველს. განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 12 თებერვლის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება და ასევე 2-16 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებები მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები,

სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, რაც ქმნის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 28 თებერვლის №0----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა პროფესიული კავშირების საქართველოს რესპუბლიკური საბჭოს თხოვნა და სარემონტო-სამშენებლო სამმართველოს, თბილისის უბნის საქმიანი ეზოს ასაშენებლად გამოეყო მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 2500 მ², ს-----ში, ნ-----ს მარცხენა მხარეს, საბინაო კომუნალური მეურნეობის სამინისტროსათვის გამოყოფილი ტერიტორიის მიმდებარედ.

ქალაქ თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1986 წლის 21 ოქტომბრის №-50 ბრძანებით, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 28 თებერვლის №0----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, შეთანხმებულად ჩაითვალა თბილისში, ს-----ში, საქართველოს სსრ რესპუბლიკური პროფსაბჭოს სარემონტო სამშენებლო სამმართველოს სპორტულ ნაგებობათა საქმიანი ეზოს პროექტი.

1994 წლის 15 ივლისის წერილით სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსმა თხოვნით მიმართა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ თავმჯდომარეს. წერილის ავტორმა მიუთითა, რომ სამმართველოს არ გააჩნდა სახსრები მათ დაქვემდებარებაში არსებული, ქვ---- ალ-----ი მდებარე საქმიანი ეზოს დაცვის უზრუნველსაყოფად და არსებული ტექნიკის აღსადგენად, რის გამოც, ვერ ხერხდებოდა საქმიანი ეზოს ნორმალური ფუნქციონირება. საქმიანი ეზოს სრული მწყობრიდან გამოსვლის თავიდან აცილების მიზნით, სამმართველოს უფროსმა მოითხოვა ნების დართვა, საქმიანი ეზოს ერთი პირის ფირმა „თ-----ზე“ გადასაცემად, სათანადო საბალანსო ღირებულების ანაზღაურებით.

საქმეზე წარმოდგენილი 1994 წლის 29 აგვისტოს №- მიღება-ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ ერთის მხრივ, პროფკავშირების საქართველოს ეროვნული სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ თავმჯდომარის მოადგილემ, იურისტმა, სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსმა, მთავარმა ბუღალტერმა და მეორეს მხრივ, ერთი პირის ფირმა „თ-----ის“ პრეზიდენტმა, მთავარმა ბუღალტერმა და მთავარმა ეკონომისტმა, საქართველოს ეროვნული სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ რესპუბლიკური საბჭოს პრეზიდიუმის 1994 წლის პირველი ივლისის №26 დადგენილების საფუძველზე (რომელიც ითვალისწინებდა სპორტული ნაგებობებისა და ობიექტების პრივატიზაციას) მოახდინეს სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული, ქვ---- ალ---

-----ი მდებარე საქმიანი ეზოს გადაცემა-გაყიდვა ერთი პირის ფირმა „თ-----ზე“. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის გადაცემული შენობების, დამხმარე შენობა-ნაგებობების და ტრანსპორტის ჩამონათვალი, ასევე დანართი, რომლის თანახმად, საქმიანი ეზოს ტერიტორიის საერთო ფართი, შენობა-ნაგებობიანად შეადგენს 5160 კვ. მეტრს, ხოლო შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი - 2088 კვ. მეტრს (მათ შორის, საწარმოო ფართი - 1364 კვ.მ, ხოლო საყოფაცხოვრებო ფართი - 724 კვ.მ.).

საქმეზე ასევე წარმოდგენილია სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსის მიერ გაცემული ცნობა, რომლის თანახმად, ერთი პირის ფირმა „თ-----ის“ მიერ შესყიდული საქმიანი ეზო (მდებარე თბილისში, ქვ-----ში) არ იმყოფება დავის ქვეშ და ყადაღა არ აქვს დადებული.

საქმეზე წარმოდგენილი სპორტნაგებობათა სამმართველოსთან არსებული სამშენებლო სარემონტო სამმართველოს საქმიანი ეზოს შესყიდვის შესახებ 1994 წლის 31 აგვისტოს №- აქტის თანახმად, სპორტნაგებობათა სამმართველოს უფროსი და მთავარი ბუღალტერი ადასტურებენ, რომ 1994 წლის 31 აგვისტოს, ერთი პირის ფირმა „თ-----ის“ პრეზიდენტმა გ. ჩ-----მა სპორტნაგებობათა სამმართველოს სალაროში შეიტანა საქმიანი ეზოს ღირებულება - 250 მილიონი კუპონი ნაღდი თანხა. ასევე წარმოდგენილია აღნიშნული თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

1994 წლის 15 სექტემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთი პირის ფირმა „თ-----ს“ (რომლის სამართალმემკვიდრეს 1997 წლის 14 მარტის სა-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს შპს „თ-----ი“) საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებული სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული საქმიანი ეზოს კუთვნილი ქონება. აღნიშნული მყიდველს გადაეცა 1994 წლის 29 აგვისტოს №- მიღება-ჩაბარების აქტით.

რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ მიღებული 2011 წლის 26 ოქტომბრის №T-----08 გადაწყვეტილების თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში, პირველი ქუჩის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ შპს „თ-----ი“ აღრიცხვული არ არის.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 15 დეკემბრის №282 გადაწყვეტილებით შპს „თ-----ს“ უარი ეთქვა თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ საკითხის განხილვა სცილდებოდა კომისიის კომპეტენციის

ფარგლებს.

2016 წლის 8 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „თ-----ის“ წარმომადგენელმა - მ-----ე ტ-----ემ, განცხადებას დაურთო მინდობილობა, პრივატიზაციის ხელშეკრულების ასლი და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე.

მითითებულ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განმცხადებელს ეცნობა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე.

ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში, მიღებული იქნებოდა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. განმცხადებელს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღარ წარმოადგენს უფლებამოსილ ორგანოს განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე ამ უკანასკნელი სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაცია მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

2016 წლის 8 იანვრის განცხადების საფუძველზე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით, 2016 წლის 22 იანვარს და 5 თებერვალს დაინტერესებული პირის - შპს „თ-----ის“ წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1994 წლის 29 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტი №-, მიღება-ჩაბარების აქტის დანართი, 1994 წლის 31 აგვისტოს აქტი №-, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პასპორტი.

დაინტერესებულმა პირმა ასევე წარადგინა განცხადება მოთხოვნის დაზუსტების შესახებ, რომლის შინაარსითაც დგინდება, რომ შპს „თ-----ის“, მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების - ნასყიდობის ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტისა და შენობა-ნაგებობების შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა მხოლოდ შენობა-

ნაგებობებზე (მდებარე თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში).

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 8 იანვრის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის №5---- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შპს „თ-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი. უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავი ნივთი, მისამართით - ქვ---- ალ-----ის დ-----ა, პირველი ქუჩის მიმდებარედ (მესაკუთრე - შპს „თ-----ი“) აღრიცხვული არ არის. ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანოს განმარტებით, განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია უტყუარად არ ადასტურებდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების ობიექტზე - ქ. თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე, გამყიდველის - საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ უფლებას.

აქვე აღინიშნა, რომ საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის პრივატიზაციის პროცესის მოწესრიგებისა და დაჩქარების ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ 1994 წლის 29 მაისის №-78 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პრივატიზაციის პროცესში ვაჭრობის, საზოგადოებრივი კვებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების საწარმოების მუშაკთათვის ობიექტების პირდაპირი მიყიდვის შესახებ“ დებულების მე-18 მუხლის შესაბამისად, გაყიდული ობიექტის საფასურის დარჩენილი ნაწილის საპრივატიზებო ბარათებით ანაზღაურებისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემდეგ, მიყიდველზე გაიცემოდა ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საქმის მასალების შესწავლის შედეგად კი, დასტურდებოდა, რომ ზემოაღნიშნული დებულებით გათვალისწინებული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტომ გაიზიარა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის პოზიცია, რომ დამატებით წარსადგენი იყო შპს „თ-----ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, ამავე მუხლის მეორე პუნქტზე, 22-

ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტზე და გადაწყვიტა, რომ ვინაიდან, განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 12 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 12 თებერვლის №8-----08 გადაწყვეტილება იყო კანონიერი. შესაბამისად, არ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზი არ აძლევს საფუძველს დაადასტუროს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან რეგისტრაციის განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო დავის გადაწყვეტის თვალსაზრისით არაარსებითად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე განმცხადებლის (მოსარჩელის) მხრიდან მოთხოვნა მიწის რეგისტრაციის ნაწილში მოიხსნა და შეეხო მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა.

უძრავი ნივთი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის საფუძველზე განმარტებულია, როგორც მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლო, ბუნებრივია, არ გამორიცხავს შენობა-ნაგებობების, როგორც დამოუკიდებელი სარეგისტრაციო ობიექტის რეგისტრაციის მოთხოვნის შესაძლებლობას, თუმცა, აღნიშნულ პირობებში მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმავე ზემოაღნიშნული კანონის დანაწესს, რომელიც ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, ხოლო სარეგისტრაციო

დოკუმენტაციად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის საფუძველზე მიიჩნევა სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

საქმში დაცული ნასყიდობის ხელშეკრულების და მიღება-ჩაბარების აქტის არსებობის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლო ვერ დაადასტურებს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული დოკუმენტები ქმნის რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს.

საქმეში უდავოდაა დაცული 1994 წლის 15 სექტემბერს ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ფირმა „თ-----ს“ (რომლის სამართალმემკვიდრეს სა-----ს რაიონის სასამართლოს 1997 წლის 14 მარტის დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს შპს „თ-----ი“) საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებული სპორტნაგებობათა სამმართველოს ბალანსზე არსებული საქმიანი ეზოს კუთვნილი ქონება, თუმცა საგულისხმოა, რომ საქმეზე მოძიებული და წარმოდგენილი ვერ იქნა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრაციის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მხარეთათვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის მიუხედავად, ხელშეკრულების აღრიცხვის დამადასტურებელი მტკიცებულებები ვერ იქნა წარმოდგენილი. იმავე ხელშეკრულების შესაბამისად, ხელშეკრულება საქართველოს რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კანონმდებლობის თანახმად, სანოტარო წესით დამოწმების დღიდან 3 თვის ვადაში ექვემდებარებოდა რეგისტრაციას ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში. როგორც აღინიშნა, ხელშეკრულება იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებული არ არის, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ იურიდიული შედეგი ხელშეკრულებას არ მოჰყოლია.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, თბილისში, ქვ---- ალ-----ის დ-----აში, პირველი ქუჩის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ შპს „თ-----ი“ აღრიცხვული არ არის. სასამართლო მოთხოვნის მიუხედავად ასევე წარმოდგენილი ვერ იქნა მტკიცებულება, რომ გასხვისებული ქონება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ირიცხებოდა საქართველოს რესპუბლიკის პროფესიული კავშირების სპორტსაზოგადოება „შ-----ს“ ან/და სპორტსაზოგადოება „შ-----თან“ არსებული სპორტნაგებობათა სამმართველოს სახელზე, შესაბამისად, ვერ დგინდება, რომ გამსხვისებულს გაააჩნდა ქონების გაყიდვის უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საგულისხმოა ასევე ის შეუსაბამობა, რაც თავს იჩენს ქონების იდენტიფიცირების პროცესში, როგორც უკვე მიეთითა,

თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1985 წლის 28 თებერვლის №0----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა პროფესიული კავშირების საქართველოს რესპუბლიკური საბჭოს თხოვნა და სარემონტო-სამშენებლო სამმართველოს, თბილისის უბნის საქმიანი ეზოს ასაშენებლად გამოეყო მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 2500 მ², რაც შეეხება ნასყიდობის ხელშეკრულებას და მიღება-ჩაბარების აქტს, აღნიშნულის თანახმად, საქმიანი ეზოს ტერიტორიის საერთო ფართი შეადგენს 5160 კვ. მეტრს.

სზაკ-ის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი არ არის და ვერ იძებნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უფლების სარეგისტრაციის საფუძველს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება და დავალება ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს და არღვევს ზემოაღნიშნული მუხლის პრინციპებს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და ადასტურებს, რომ სარეგისტრაციო განაცხადი და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია შეესაბამება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დადგენილ მოთხოვნებს, ისევე როგორც თავად სასარჩელო მოთხოვნა, სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით, ფაქტობრივად, ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულაციებში, თუმცა, მნიშვნელოვანია მითითებულ კანონში განხორციელებული ცვლილებები, რაც გამორიცხავს იურიდიულ პირებთან მიმართებაში აღნიშნული კანონის რეგულაციების გამოყენების დაშვებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7⁴ მუხლის საფუძველზე დადგინდა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საკანონმდებლო ცვლილება,

რომლითაც იურიდიული პირებისათვის გამოირიცხა აღიარების შესაძლებლობა, გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის რეგისტრაციის დავალებისა და შესაბამისად სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, რის გამოც, შპს „თ-----ის“ სარჩელი, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ექვემდებარება უარყოფას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

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

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 9 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „თ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. შპს „თ-----ს“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №-2), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:
ქადაგიძე

ნინო