

საქმე № 160310017001818383
საქმე N38/348-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი
20 სექტემბერი, 2018 წელი ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე (მომხსენებელი მოსამართლე) - შოთა გეწაძე
მოსამართლეები: ილონა თოდუა, გიორგი გოგიაშვილი
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - სს „ლ-----“;
წარმომადგენლები - ს----- ა-----ე, გ--- ს-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;
წარმომადგენელი - თ-----ი;

მესამე პირი (16.2) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ს----- ა-----ე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ოქტომბრის N-----
----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 დეკემბრის N-----
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. მხარეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხის პოზიცია:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ და განმარტა, რომ სს „ლ-----ს“ მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მისი საკუთრების უფლება იმ უძრავ ნივთზე, რომლის რეგისტრაციასაც ის მოითხოვდა, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნებს და განმარტა, რომ ს.ს. „ლ-----ს“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადის და მასზე თანდართული დოკუმენტებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არქივში მოძიებული დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება სარეგისტრაციო ობიექტზე არ დასტურდებოდა. შესაბამისად, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების გაუქმების საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სს „ლ-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 2016 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ს.ს. „ლ-----ს“ წარმომადგენელმა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ახლდა ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, რომლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასაც ს.ს. „ლ-----ს“ მოითხოვდა, წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 21000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და 11 არასაცხოვრებელ, აშენებულ შენობას.

ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული

პირების რეესტრიდან ირკვევა, რომ ს.ს. „ლ-----“ რეგისტრირებულია 1997 წლის 20 თებერვალს მ-----ს სახალხო სასამართლოს მიერ.

4.1.2. 2016 წლის 9 სექტემბერს ს.ს. „ლ-----მ“ საჯარო რეესტრში დამატებით წარადგინა პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა; პრივატიზაციის სამუშაო კომისიის შექმნის შესახებ 1993 წლის 2 სექტემბრის ბრძანება; მ-----ს ს----- ფაბრიკის მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმები; ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობების და სხვა) ღირებულების შეფასების აქტი 1993 წლის მდგომარეობით; ძირითად საშუალებათა საერთო ღირებულების აქტი; არამატერიალური აქტივების არსებობისა და შეფასების აქტი; დაუმთავრებელი კაპიტალური შენობებისა და დაუდგმელი დანადგარების ღირებულების შეფასების აქტი; გრძელვადიან ფინანსურ დაბანდებათა არსებობისა და შეფასების აქტი; მარაგებისა და დანახარჯების, ფულადი სახსრების და სხვა ფინანსური აქტივების არსებული მდგომარეობისა და შეფასების აქტი; უცხოური ვალუტით თანხების ინვენტარიზაციის აქტი; საწარმოს ღირებულების შეფასების აქტი; ძირითადი საშუალებების პასიური ნაწილის და შენობის კონსტრუქციული ელემენტების და ნაწილების ფიზიკური ცვეთის განსაზღვრა გამოსადეგობის ვადის მიხედვით; მანქანა-დანადგარების და სხვა ღირებულების შეფასების აქტი; პირთა სია; მიმართვა მ-----ს ს----- ფაბრიკის დირექტორს; ცნობა; მ-----ს ს----- ფაბრიკის პრივატიზების სამუშაო კომისიის მიერ წარდგენილი ტიპობრივი გეგმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის სახ.ქონების მართვის სამინისტროს მ-----ს რაიონული განყოფილების ბრძანება N-; მ-----ს ს----- ფაბრიკის სააქციო საზოგადოება „ლ-----“-ს წესდება; მ-----ს რაიონის სასამართლოს 20.02.1997 წ. დადგენილება ს.ს. „ლ-----“-ს რეგისტრაციაში გატარების თაობაზე და წესდება; სააქციო საზოგადოებების აქციების სპეციალიზებულ აუქციონზე ნულოვანი საწყისი ფასით გაყიდვის შედეგის დამტკიცების შესახებ ბრძანება და აუქციონის შედეგების მოკლე ანალიზი; მიმართვები; მიღება-ჩაბარების აქტი; ს.ს. „ლ-----ს“ მფლობელის შ.პ.ს „ბ-----ი-----ას“ დირექტორის გადაწყვეტილება; განცხადება; სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმი N-; ხელშეკრულება; გასხვისების განკარგულება; ს.ს. „ლ-----ს“ ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ ბრძანება და აქტი.

4.1.3. 2016 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე იყო წარსადგენი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც გასაჩივრდა ს.ს. „ლ-----ს“ მიერ, ხოლო 2016 წლის 26 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N----- გადაწყვეტილებით ს.ს. „ლ-----“-ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

4.1.4. 1993 წლის 2 სექტემბერს, მ-----ს ს----- ფაბრიკის დირექტორის მიერ ამავე ფაბრიკის სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის მიზნით, შეიქმნა პრივატიზაციის სამუშაო კომისია.

4.1.5. მ-----ს ს----- ფაბრიკის მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმით არჩეულ იქნა საპრივატიზაციო კომისიის წევრები, ხოლო 1993 წლის 13 სექტემბერს კომისიის თავმჯდომარე.

4.1.6. კომისიის წევრების მიერ შედგენილ იქნა ქონების შეფასების აქტი, რომლის მიხედვით შეფასებულ იქნა საწარმოს ღირებულება, მათ შორის ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილი (შენობა ნაგებობები და სხვა), არამატერიალური აქტივები, რომელიც დამტკიცდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს პრივატიზების კომისიის მიერ.

4.1.7. საწარმოს სამუშაო კომისიის და მისი თავმჯდომარის მიერ შედგენილ იქნა პრივატიზაციის გეგმა, რომელიც შეთანხმებულ იქნა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს და მისი ტერიტორიული ორგანოს კომისიის წევრებთან და დამტკიცებული საქართველოს რესპუბლიკის მრეწველობისა და სახელმწიფო ქონების მინისტრების მიერ.

ობიექტის დასახელებად განისაზღვრა - მ-----ს ს----- ფაბრიკა, ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმად შეირჩა სააქციო საზოგადოება, რომლის მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო, ხოლო საწესდებო კაპიტალად დაწესდა 59775,84 მანეთი.

4.1.8. დადგენილია, რომ მ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების 1994 წლის 27 ივლისის და მ-----ს რაიონის გამგეობის 1994 წლის 18 აგვისტოს N-- გადაწყვეტილებით დამტკიცდა მ-----ს ს----- ----- ფაბრიკის სააქციო საზოგადოება „ლ-----ს“ წესდება.

4.1.9. 1997 წლის 20 თებერვლის მ-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილებით სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა სააქციო საზოგადოება „ლ-----“, რომლის საქმიანობის საგანს წარმოადგენდა ტრიკოტაჟის, საგალანტერიო და სამრეწველო ნაწარმის, ტრიკოტაჟული და სხვა სახის ქსოვილების დამზადება, სახალხო მოხმარების საქონლის წარმოება და სავაჭრო - კომერციული საქმიანობა. საწესდებო კაპიტალად განისაზღვრა 87390 აშშ დოლარის ღირებულების აქციები, რომელიც წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას.

4.1.10. დადგენილია, რომ 2007 წლის 19 თებერვალს რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის მოადგილის მიერ მიღებულ იქნა ბრძანება N----- რომლითაც განხორციელდა ს.ს „ლ-----“-ს სამეწარმეო რეესტრში

რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება, კერძოდ, შეიცვალა სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები და საზოგადოების დირექტორად დაინიშნა ა----- გ-----ე.

4.1.11. შპს „ბ----- ი-----“-მ, რომლის დირექტორს წარმოადგენდა ასევე ა----- გ-----ე, საბროკერო კომპანია „ქ-----ას“ მეშვეობით სხვადასხვა პირებისგან შეიძინა ს.ს „ლ-----“-ს ჩვეულებრივი კლასის ფასიანი ქაღალდები.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტები, რომლითაც მოითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში, თავისი შინაარსით არ შეიცავდა ინფორმაციას სადავო უძრავ ნივთზე ს.ს „ლ-----“-ს საკუთრების უფლების შესახებ.

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „თ“ და „მ“ ქვეპუნქტებზე და მათი შინაარსიდან გამომდინარე აღნიშნა, რომ მითითებული კანონი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირად მიიჩნევს მხოლოდ ისეთ პირს, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

სასამართლომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების გამოკვლევის შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ ისინი არ შეიცავენ ინფორმაციას ს.ს „ლ-----“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მათ შორის მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების შესახებ. კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ირკვევა, რომ ს.ს „ლ-----“ მოითხოვდა 21000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და 11 ერთეული არასაცხოვრებელ, სხვადასხვა ფართის შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ს.ს „ლ-----“-ს რეგისტრაციისას მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 87390 აშშ დოლარს, ექვივალენტით ლარებში, თუმცა რეგისტრაციის შესახებ მ-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილება და საზოგადოების წესდება, ასევე სხვა დოკუმენტები არ შეიცავენ

ინფორმაციას საწესდებო კაპიტალში არსებული ქონება მოიცავს თუ არა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობებს. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „ლ-----“ სააქციო საზოგადოებად გარდაიქმნა როგორც სახელმწიფო საწარმო, რომლის დაფუძნებამდეც შედგენილი იქნა ქონების შეფასების აქტი. აღნიშნული შეფასების აქტით ირკვევა, რომ სახელმწიფო საწარმოს-მ-----ს ს----- ფაბრიკის ქონების შეფასებისას, შეფასდა საწარმოს ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობები და სხვა) ღირებულება, თუმცა აღნიშნული ქონება არ არის შეტანილი საწესდებო კაპიტალში. მოსარჩელის მიერ ასევე ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება აღნიშნული უძრავი ქონების სხვა რაიმე ფორმით შეძენის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სს „ლ-----“ ვერც მართლზომიერი მფლობელისთვის დადგენილ კრიტერიუმებს აკმაყოფილებს. კერძოდ, სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის“ მე-3 მუხლის „თ“ და „ნ“ ქვეპუნქტებზე და მათ საფუძველზე განმარტა, რომ მართლზომიერი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება ენიჭებათ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს და ასეთი უფლებით არ არიან აღჭურვილი იურიდიული პირები. შესაბამისად, ს.ს. „ლ-----“ არ წარმოადგენს იმ სუბიექტს, რომელსაც აღნიშნული კანონის ფარგლებში შეუძლია მოითხოვოს საკუთრების რეგისტრაცია, როგორც მართლზომიერმა მფლობელმა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლით დადგენილ ვადაზე და აღნიშნა, 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. იმის გათვალისწინებით, რომ ს.ს. „ლ-----“-მ საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2016 წლის 24 აგვისტოს, ს.ს. „ლ-----“-მ დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება.

6. სს „ლ-----ს“ სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 სექტემბრის

გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

6.1. სს „ლ-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს - პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ სს „ლ-----ს“ საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 87 390 აშშ დოლარს, თუმცა არ იმსჯელა და არ შეაფასა, თუ რას მოიცავდა აღნიშნული თანხა. იგი მოიცავდა შეფასების აქტებითა და პრივატიზების გეგმით განსაზღვრულ უძრავ-მოძრავ ქონებას, რომელიც სახელმწიფო ქონების სააგენტომ აუქციონის გზით გაყიდა. აუქციონის საშუალებით გასხვისდა საწესდებო კაპიტალის 100%, რომელიც მოიცავდა უძრავ-მოძრავ ქონებას, მიწის ფართობს.

აპელანტს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულები ადასტურებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას უძრავ-მოძრავ ქონებაზე, რომელიც ექვემდებარებოდა სწორედ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციას, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არ განახორციელა.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული

შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

7.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

განსახილველი დავის სწორად გადაწყვეტისათვის, არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენს, შემოწმდეს სს „ლ-----მ“ მარეგისტრირებელ ორგანოს საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით წარუდგინა თუ არა ისეთი დოკუმენტები, რომლებიც ითვლებოდა საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საკმარისად, ანუ, აღნიშნული დოკუმენტები წარმოადგენდა თუ არა საკმარისს ქონების პრივატიზებულად მიჩნევისათვის. ასევე, კომპანიამ საკუთრების უფლება მოიპოვა თუ არა 1997-1999 წლებში სახელმწიფოს მიერ საზოგადოების საწესდებო კაპიტალის 100% აქციების რეალიზაციის შედეგად, რომლის ფარგლებშიც უნდა დადგინდეს რეალიზებული აქციები მოიცავდა თუ არა იმ უძრავ ქონებას, რომლის რეგისტრაციაზეც სადავო აქტით უარი ეთქვა სს „ლ-----ს“.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია; მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მითითებულ ნორმათა შინაარსის გათვალისწინებით პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს განცხადება უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ასევე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებს ქონებაზე საკუთრების წარმოშობას. მარეგისტრირებელი ორგანო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი რეგისტრაციის განხორციელებისთვის მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაცია, თუკი წარდგენილით არ დასტურდება უფლების წარმოშობა.

დადგენილია, რომ სს „ლ-----მ“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

მიმართა, ქ. მ-----ში, გ-----ს ქუჩა N--ში მდებარე 2,1 ჰექტარი მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით და წარადგინა სარეგისტრაციო დოკუმენტები.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის საკმარის მტკიცებულებებად არ მიიჩნია და მოითხოვა დამატებითი დოკუმენტაცია, რაც დაადასტურებდა ქონებაზე საკუთრების უფლებას.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სს „ლ-----ს“ მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები, რაც ასევე წარმოდგენილ იქნა სასამართლოში, ადასტურებს კომპანიის მიერ კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას, რაც თავის მხრივ აღნიშნული უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვის საფუძველს წარმოადგენს. უპირველესად, პალატა მიუთითებს, რომ მოსარჩელე ითხოვს უფლების რეგისტრაციას უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე და არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებას (ეს უკანასკნელი უფლება გაქარწყლებულია უფლების რეალიზაციის საკანონმდლო ვადის ამოწურვის გამო), რაზეც სადავო გადაწყვეტილებაში მიუთითებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ იმ მტკიცებულებებს, რომლებიც სს „ლ-----ს“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებს განეკუთვნება, კერძოდ:

- მ-----ს ს----- ფაბრიკის 1993 წლის 2 სექტემბრის ბრძანებით დადგინდა, რომ საწარმო მიეკუთვნება იმ საწარმოთა რიცხვს, რომელიც ექვემდებარება პრივატიზაციას სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის ფორმით. ამავე ბრძანებით შეიქმნა პრივატიზაციის სამუშაო კომისია და განისაზღვრა კომისიის წევრები (ტ.2, ს.ფ. 53);
- საქართველოს რესპუბლიკის სახ. ქონების მართვის სამინისტროს მ-----ს რაიონული განყოფილების 1994 წლის 27 ივლისის N- ბრძანებით დამტკიცდა მ-----ს ს----- ფაბრიკის პრივატიზების სამუშაო კომისიის მიერ წარდგენილი: **საწარმოს პრივატიზების გეგმა; საწარმოს ქონების შეფასების აქტი;** ს/საზოგადოების წესდება. ბრძანებით დადგინდა, რომ მ-----ს ს----- ფაბრიკის ბაზაზე დაფუძნდეს ს/საზოგადოება „ლ-----“ (ტ.2, ს.ფ. 90);
- მ-----ს ს----- ფაბრიკის 1993 წლის 7 სექტემბრის **პრივატიზაციის ტიპობრივ გეგმაში** მიეთითა: საწარმოს საწესდებო კაპიტალი - 59775,84 ათ. მანეთი; საწარმოს ტერიტორიის მიწის ფართი შეადგენს 2,1 ჰა, საწარმოო კორპუსი შეადგენს 5,4 ათ.კვ.მ (N15. მონაცემები) (ტ.2, ს.ფ. 60-64);
- მ-----ს ს----- ფაბრიკის 1993 წლის ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობათა და სხვა) ღირებულების შეფასების

აქტის თანახმად, შეფასდა საწარმოს უძრავი ქონება - შენობა-ნაგებობები და სხვა (ტ.2, ს.ფ.28-46);

- საქართველოს რესპუბლიკის მრეწველობის სამინისტროს 1994 წლის 12 იანვრის წერილით მ-----ს ს----- ფაბრიკას ეცნობა, რომ სამინისტროს მიერ დამუშავებული და წარდგენილი იქნა ქონების მართვის სამინისტროში მრეწველობის სამინისტროს მართვის სფეროს დაქვემდებარებაში მყოფი საწარმოებისა და ორგანიზაციების **პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამა, სადაც მ-----ს ს----- ფაბრიკა ჩართულია 1994 წლის პირველ ნახევარში მცირე პრივატიზების წესით ფორმირებაში** (ტ.2, ს.ფ. 98);
- 1995 წლის 22 თებერვალს რ-ის მთ. არქიტექტორის მიერ მ-----ს ს----- ფაბრიკის დირექციაზე გაიცა ცნობა, რომ ქალაქ მ-----ს განაშენიანებაში ფაბრიკის მიერ დაკავებული ტერიტორიის საერთო ფართი შეადგენს 2,1 ჰექტარს. ცნობა გაიცა მ-----ს საკრებულოს სახელმწიფო ქონების მართვის ტერიტორიულ განყოფილებაში წარსადგენად (ტ.2, ს.ფ.89);
- მ-----ს რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 20 თებერვლის დადგენილებით, განხორციელდა სს „ლ-----ს“ რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში. ამავე დადგენილებაში აღინიშნა, რომ საწესდებო კაპიტალი 87 390 აშშ დოლარის აქციები სახელმწიფო საკუთრებაშია (ტ.2, ს.ფ. 57);
- მინისტრის პირველი მოადგილის 1997 წლის 13 ნოემბრის წერილით სს „ლ-----ს“ ეცნობა, რომ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სს „ლ-----ს“ დაექვემდებარა ხელახალ რეგისტრაციას სასამართლოში, რაც გარდა სხვა ცვლილებისა, ითვალისწინებს საწესდებო კაპიტალის შეფასებას დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ და 1 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების აქციის გამოშვებას. წერილით დადასტურებულია, რომ სს „ლ-----ს“ აქციების 91,49% სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულია და იმყოფება კერძო მფლობელობაში (ტ.2, ს.ფ. 59);
- მინისტრის პირველი მოადგილის 1999 წლის 01 დეკემბრის N----- წერილით სს „ლ-----ს“ ეცნობა, რომ სს „ლ-----ს“ საწესდებო კაპიტალის აქციების 100% სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულია და იმყოფება კერძო საკუთრებაში (ტ.2, ს.ფ. 239).

ზემოთ მითითებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სს „ლ-----ს“ კაპიტალის ღირებულებას წარმოადგენდა 87 390 აშშ დოლარი. კომპანიის 100% აქციების მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, რომელმაც სრულად გაასხვისა აქციები კერძო პირებზე. პალატა მიუთითებს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 51-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, აქცია არის არამატერიალური სახელობითი ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს სააქციო საზოგადოების ვალდებულებებს პარტნიორის (აქციონერის) მიმართ და აქციონერის უფლებებს სააქციო საზოგადოებაში. ამდენად, აქციები აქციის მფლობელის ვალდებულებებთან ერთად

განსაზღვრავს მის უფლებებს ამგვარ საზოგადოებაში. იგი ადასტურებს მეფლობელის წილობრივ უფლებას სააქციო საზოგადოების კაპიტალში. შესაბამისად, საზოგადოების კაპიტალის მახასიათებლები, მისი შემადგენლობა განსაზღვრავს აქციის ფასს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ერთის მხრივ უთითებს საზოგადოების აქციათა ღირებულებაზე, სახელმწიფოს მიერ მის რეალიზაციაზე, ხოლო მეორეს მხრივ საპრივატიზაციო დოკუმენტები მიუთითებს საწარმოს უძრავ-მოძრავ ქონებაზე, მის ჩამონათვალზე. პალატას მიაჩნია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი და მხარეთა მიერ ვერ იქნა მოძიებული პრივატიზების აქტი, რომლითაც სადავო ქონება - 2,1 ჰა მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნებოდა სს „ლ-----ს“, საქმეში წარმოდგენილი პრივატიზების პროცესის ამსახველი მტკიცებულებები უტყუარად ადასტურებს საწარმოს უფლებას აღნიშნულ ქონებაზე და ქმნის დასაბუთებულ ვარაუდს მასზე, რომ დაწყებულ პრივატიზების პროცესს ჰქონდა ლოგიკური დასასრული. დოკუმენტის მოუძიებლობა, მისი დაკარგვა, ვერ გახდება საკუთრების უფლების ჩამორთმევის, ან მისი იურიდიული გაფორმების საფუძველი; პრივატიზების განხორციელებულად მიჩნევის დასტურია ისიც, რო სადავო ქონებას დღემდე მოსარჩელე ფლობს, როგორც საკუთარს. სახელმწიფოს მიერ განხორციელდა საზოგადოების აქციათა 100%-ის რეალიზაცია, რომლის ღირებულებაც შეადგენდა 87 390 აშშ დოლარს, თუმცა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ვერ განმარტავს რა განსაზღვრავდა აქციათა ფასს, რა ახდენდა გავლენას მათი ღირებულების ფორმირებაზე, რის საფუძველზე იქნა შეფასებული აქციები აღნიშნული ოდენობით, თუკი საზოგადოების კაპიტალი არ მოიცავდა საპრივატიზებო დოკუმენტებში ჩამოთვლილ უძრავ-მოძრავ ქონებას. ადმინისტრაციული ორგანო ადასტურებს აუქციონის წესით აქციათა რეალიზაციას, თუმცა ვერ მიუთითებს მისი ფორმირების წყაროს. ასევე, აქციების შეძენა შპს „ბ----- ი-----ის“ მიერ ლოგიკურად მეტყველებს იმაზე, რომ აქციების ღირებულება გამომდინარეობდა შპს „ლ-----ს“ კუთვნილი ქონების ღირებულებიდან და შესაბამისად, ქონების მის საკუთრებაში არსებობიდან. სწორედ ამ გარემოებით აიხსნება აქციათა შეფასების პრინციპიც.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი ზემოაღნიშნული დოკუმენტები წარმოადგენს საკმარის საფუძველს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის, რამეთუ მათ საფუძველზე დგინდება კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე სს „ლ-----ს“ საკუთრების უფლება.

პალატას მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ვერ უზრუნველყო მასზედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაკისრებული მოვალეობის ჯეროვანი შესრულება, არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და უსაფუძვლოდ უთხრა უარი სს „ლ-----ს“ უფლების რეგისტრაციაზე, მაშინ როდესაც მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო უფლების დამდგენი

დოკუმენტები. კანონმდებლობის დარღვევით გამოცემული აქტი კი ამავე კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია რა, რომ სს „ლ-----ს“ უფლება მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე არ დასტურდებოდა, აღარ განაგრძო ადმინისტრაციული წარმოება, არ დაადგინა უძრავი ქონების ზუსტი მდებარეობა, არ გამოიკვლია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრები და აღნიშნულ ნაკვეთზე სხვა პირთა უფლებები, ნაკვეთზე ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედღების არსებობა.

პალატა მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, 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. პალატას მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მითითებული ნორმის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ახალი აქტის გამოცემა. კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დადგენილად უნდა მიიჩნიოს სს „ლ-----ს“ საკუთრების უფლება მოთხოვნილ ქონებაზე და აღნიშნულის გათვალისწინებით განახორციელოს შემდგომი ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებშიც უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ზემოაღნიშნული გარემოებები და მათ შესაბამისად მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას სარჩელის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ნაწლობრივ დაკმაყოფილდება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი სადავო აქტები და დაევალება ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად ახალი აქტის გამოცემა.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელი მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარი უნდა დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „ლ-----ს“ სასარგებლოდ.

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, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ლ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „ლ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს

კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, საქმის გარემოებათა სრულყოფილად შესწავლის, გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ასევე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული არგუმენტების გათვალისწინებით, ახალი აქტის გამოცემა.

5. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

6. სს „ლ-----ს“ მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარი დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სს „ლ-----ს“ სასარგებლოდ;

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლეები:

შოთა გეწაძე -

ილონა თოდუა -

გიორგი გოგიაშვილი -