



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

08 იანვარი 2018 წელი

ქ.ფოთი

შესავალი ნაწილი

ფ----- ს----- სასამართლო
მოსამართლე თეიმურაზ სიხარულიძე
სხდომის მდივანი თამარ მგალობლიშვილი

მოსარჩელე მ----- ტ-----
წარმომადგენელი ნ----- ტ-----

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო
რეესტრის

წარმომადგენელი ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი
ნ---- ა-----ე

მესამე პირები: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი ლ---- ჭ-----

დავის საგანი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ივნისის N882016908431-18
გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს N340474 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციაში გაატაროს უძრავი ქონება მდებარე ქ-----, ჭ-----ის ჩიხი ფართით 7,2 ჰა მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობებთან ერთად, მათ შორის ტბა 2,4 ჰა.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ პრეტენზია არ გააჩნია ი----- ტ-----ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე საკადასტრო კოდით: 0-----, 0----- და ამ ნაწილში უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნაზე.

მოსარჩელის მოსაზრება

ფ----- 1976 წლის 20 ოქტომბრის N15/506 გადაწყვეტილებით ფ----- მ-----ს დამხმარე მ-----სათვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი 4,0 ჰა. 1978 წლის 21 ივნისის N18/600 გადაწყვეტილებით კი გადაეცა ხ----- ტბა და მიწის ნაკვეთი. ფ----- მ----- კ-----ის გამგეობამ 1991 წლის ოქტომბრის თვეში თავისი ქონება მიყიდა კოოპერატივ „ს-----ს“ რისთვისაც ამ უკანასკნელმა გადაიხადა შესაბამისი საფასური. კოოპერატივი „ს-----“ 2000 წლის 02 აგვისტოს მეპაიეთა გადაწყვეტილებით გარდაიქმნა შპს „ს-----დ“ და სასამართლოს მიერ დამტკიცდა წ-----. 2009 წლის 07 აპრილს შპს „ს-----ს“ დამფუძნებელთა კრების ოქმით საზოგადოებას შეეცვალა სახელწოდება და ნაცვლად შპს „ს-----სი“ გარდაიქმნა შპს „ჰ-----ი ჯ----- ფ-----ად“, იმავე გადაწყვეტილებით 100% წილის მესაკუთრე გახდა ა----- ტ-----, ხოლო დამფუძნებელმა მ----- ჭ-----მ თ-----ს-----ემ და რ----- წ-----მ დაუთმეს რა ა----- ტ-----ს თავიანთი წილი და აქტივები გავიდნენ საზოგადოებიდან. იმავე დღეს შეიქმნა შპს „ჰ-----ური ჯ----- ფ-----ის წ-----“, რომლითაც დგინდება, რომ ჰ-----ური ჯ----- ფ-----ი არის შპს „ს-----ს“ სამართალმემკვიდრე, ხოლო ა----- ტ----- 100%-იანი წილის მფლობელი. შემოსავლების სამსახურის ფ----- რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) 2009 წლის 19 მაისის N1361 ბრძანებით შევიდა ცვლილება შპს „ს-----ს“ სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებში პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების შესაბამისად. შპს „ჰ-----ური ჯ----- ფ-----ის“ 2010 წლის 12 მაისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „ფ-----ის“ შემდეგი მატერიალური აქტივები: საღორე, შენობა-ნაგებობა 749.06 კვ.მ. სამორიგეო ჯიხური, 10.23 კვ.მ. საწყობი და ლაბორატორია 140 კვ.მ, საპირფარეო 3 კვ.მ, ტბა-წყლის ს----- 24.830 კვ.მ, საძოვარი სასოფლო-სამეურნეო მიწა 25300 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 17191 კვ.მ. 2016 წლის 29 დეკემბერს მ----- ტ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინათ მის სახელზე ზემოაღნიშნული ქონება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილებით მ----- ტ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომელმაც 2017 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ასევე, უარი უთხრა რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ მ-----ის არასრულყოფილად დაცულ დოკუმენტებში 1990-1992 წლებში კოოპერატივ „ს-----სათვის“ აღნიშნული ნაკვეთის მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აღმოჩნდა. მოსარჩელეს გააჩნია 1991 წლის 06 ნოემბრის საგადასახადო დავალება N3, სადაც მითითებულია, რომ კ-----ა „კ-----მა“ კოოპერატივ „ს-----ს“ მიყიდა მეღორეობის ფერმა. წარადგინეს ცნობა გაცემული მ-----იდან 1991 წლის 31 სექტემბრის მუშა მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე კოოპერატივ „ს-----მ“ შეიძინა დამხმარე მეურნეობა მეღორეობის ფერმა, ასევე, წარდგენილია გ-----ქ-----ს ცნობა იმის შესახებ, რომ კოოპერატივ „ს-----მ“ კ-----ა „კ-----ს“ 1991 წლის 06 ნოემბერს დაურიცხა 38000 მანეთი, ხოლო 1991 წლის 15 ნოემბერს დამატებით 20526.36 მანეთი.

2. მოპასუხის პოზიცია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნებს არ დაეთანხმა და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ შესრულდა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. აქედან გამომდინარე, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის გადაწყვეტილება კანონიერია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს. სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა შესაბამისი ორგანოებიდან ინფორმაცია გამოითხოვა ფიზიკურ პირ მ-----ტ-----სა და შემდეგ შპს „ს-----ზე“, რაც არასწორად მიიჩნია დაინტერესებულმა პირმა. მ-----ტ----- ადმინისტრაციულ საჩივარში უთითებდა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ა-----იდან უნდა გამოეთხოვა ფ-----მ-----კ-----ა „კ-----ის“ მიერ კოოპერატივ „ს-----ზე“ ქონების მიყიდვის დოკუმენტები. ასევე, ფ-----ს-----დ-----ს-----ს-----ა-----ს გადაწყვეტილებები მიწის ნაკვეთის ფ-----მ-----კ-----ა „კ-----ისთვის“ გამოყოფის თაობაზე. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სააგენტომ მოითხოვა მ-----ტ-----ს მიერ მითითებული დოკუმენტები, კერძოდ, ფ-----ს-----დ-----ს-----ს-----ა-----ს მიერ ფ-----მ-----კ-----ა „კ-----ისთვის“ ქ-----, ნ-----ს ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ასევე, ფ-----მ-----

-----ის მიერ ამავე ნაკვეთის კოოპერატივ „ს----სთვის“ მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტები. აღნიშნულის პასუხად სააგენტოს სსიპ საქართველოს ეროვნული ა-----ის მომართვით გადმოეგზავნა ფ----- ა----- ა-----ში დაცული ფ----- მ----- დ----- ს----- ს----- ა-----ს 1976 წლის 20 ოქტომბრის N15/506 გადაწყვეტილება „ფ----- მ----- ისათვის დამხმარე მ-----ს მოსაწყობად მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ“ და ფ----- ს----- დ----- ს----- ს----- ა-----ს 1978 წლის 21 ივნისის N18/600 გადაწყვეტილება ფ----- მ-----ისთვის თ----- ს----- მ-----ს მოსაწყობად ხ----- ტ--- გადაცემის შესახებ. ხოლო მ-----ის არასრულყოფილად დაცულ დოკუმენტებში 1990-1992 წლებში კოოპერატივ ს-----სათვის აღნიშნული ნაკვეთის მიყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აღმოჩნდა. 2017 წლის 18 აგვისტოს მიღებულ იქნა N340474 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს N340474 გადაწყვეტილება კანონიერია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მესამე პირთა პოზიცია

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ ის არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ასევე, არ დაეთანხმა მოსარჩელე მხარის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ქონება არის აღრიცხული ტექ. ბიუროში და საკუთრების უფლება მან უკვე მოიპოვა. ტექ. ბიუროში აღრიცხვა ეს არის მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, აქ არის მხოლოდ უძრავი ქონება აღრიცხული რომლის შემდგომ მას უნდა მოეპოვებინა საკუთრების უფლება, რომლისთვისაც სამოქალაქო კანონმდებლობის თანახმად უნდა არსებობდეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება, რომელიც რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში. საკუთრება დასტურდება მხოლოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერით, მასალებში ამონაწერი წარდგენილი არ არის შესაბამისად, საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული. კოოპერატივ კ-----ს სარგებლობისთვის გამოეყო მიწის ნაკვეთი, შემდეგ კოოპერატივ ს-----ზე გადავიდა ეს უფლება უძრავ ქონებაზე, რომელიც აღრიცხული იყო ტექ. ბიუროში თუმცა, შემდეგ საჯარო რეესტრში კოოპერატივ ს-----ს არ აქვს რეგისტრირებული. შემდეგ უფლება დაურეგისტრირებელი ნივთი კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს გადაეცათ სარგებლობაში. ვინაიდან კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს ჯერ კიდევ არ აღურიცხავთ აღნიშნული ქონება პარტნიორთა კრების

საფუძველზე მ----- ტ-----ზე ისე მოხდა ქონების გადაცემა. კერძო სამართლის იურიდიულ პირს შეეძლო მოეპოვებინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ მან ეს უფლება დაკარგა 2012 წლის 01 იანვრიდან. ვინაიდან მ----- ტ-----ზე უფლება დაურეგისტრირებელი ნივთი იქნა გადასული სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფ----- მ----- დ----- ს----- ს----- ა-----ს 1976 წლის 20 ოქტომბრის N15/506 გადაწყვეტილების შესაბამისად, ფ----- მ----- კ----- -ა „კ-----ის“ 1976 წლის 31 აგვისტოს N802 წერილის საფუძველზე გამოეყო მასვე ნ-----ს უბანში ქარხნის მომიჯნავედ 4.0 ჰა მიწის ნაკვეთი დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად.

3.2.2. ფ----- ს----- დ----- ს----- ს----- ა-----ს 1978 წლის 21 ივნისის N18/600 გადაწყვეტილების თანახმად, გამოეყო ფ----- მ----- კ----- -ს „კ-----ს“ თ----- ს----- მ-----ს მოსაწყობად მდ. რ-----ს ს----- ტ-----ს მ----- ს რეფულირებულ ტერიტორიაზე მდებარე ხ----- ტ----- ს----- 20.5 ჰა, სულ 23 ჰა. საფუძველი-მ----- კ----- -ა „კ-----ის“ 1978 წლის 24 აპრილის N02-330 მომართვა. დაევალა ფ----- მ-----ს ჩაეტარებინა ტ----- ნაპირის გასწორების სამუშაოები, გაეფართოვებინა მდინარის გასწვრივ ტ----- მეორ დატბორილი ავტოსამანქანო გზა და თვით დახურული მიწისქვეშა კოლექტორებით დაეკავშირებინა მდინარე რ-----სათვის.

3.2.3. ფ----- მ----- კ----- -ა „კ-----ის“ გამგეობის 1991 წლის 31 ოქტომბრის სხდომის ოქმის მიხედვით, გამოეყო სათანადო კომისია, რომელსაც უნდა დაედგინა ფერმის, როგორც საბრუნავი და საწარმოო, ასევე, ძირითად საშუალებების აღწერა და მის შემდეგ მოხდეს მისი სრული გაყიდვა დადგენილი წესის მიხედვით.

3.2.4. ფ----- მ----- -ის 1991 წლის 30 სექტემბრის N47 განკარგულების შესაბამისად, ფ----- მ----- -ის გამგეობის დადგენილებით გადაწყდა, რომ წლების მანძილზე წამგებიანი დამხმარე მეურნეობა მეღორეობის ფერმა გაიყიდოს მთლიანად მისი საბრუნავი, საწარმოო და ძირითადი საშუალებებით, რისთვისაც შეიქმნა კომისია. კომისიას დაევალა სამი დღის განმავლობაში მოეხდინა, როგორც საბრუნავი და საწარმოო, ასევე, ძირითადი საშუალებების აღწერა, რათა დადგენილი წესის მიხედვით მომხდარიყო მისი შემდგომი გაყიდვა.

3.2.5. ფ----- მ----- კ-----ა „კ-----ის“ თავმჯდომარის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივ „ს-----მ“ ფ----- მ----- კ-----ა „კ-----იდან“ 1991 წლის 31 ოქტომბრის მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე შეიძინა დამხმარე მეურნეობა (მეღორეობის ფერმა) და გადაურიცხა 58526 მანეთი და 36 კაპიკი.

3.2.6. გ----- ქ-----ს ფ----- N-- ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივმა „ს-----მ“ 1991 წლის 06 ნოემბერს ქ-----ს მ----- კ-----ა „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 38000 მანეთი, მეღორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით.

3.2.7. გ----- ქ-----ს ფ----- N-- ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, კოოპერატივმა „ს-----მ“ 1991 წლის 15 ნოემბერს ქ-----ს მ----- კ-----ა „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 20526.36 მანეთი, მეღორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ----- ჭ-----ს მეშვეობით.

3.2.8. ფ----- მ----- კ-----ის მიერ დამტკიცებული 1991 წლის 31 ოქტომბრის აქტის თანახმად, ფ----- მ-----ის გამგეობის N104 განკარგულების თანახმად, მეღორეობის ფერმის გაყიდვასთან დაკავშირებით მოახდინეს საწარმოს უფროსზე კ-----ის კუთვნილი ძირითადი საშუალებების გადაბარება ფ----- საწარმოო კოოპერატივ „ს-----ზე“.

3.2.9. 2002 წლის 03 იანვარს გაცემულ N1 ცნობა-დახასიათებაში მითითებულია, რომ ნ-----ს ტერიტორიაზე მდებარე: ერთსართულიანი ბლ. საღორე, ორსართულიანი ბლ. ხის საწყობი, ლაბორატორია, ერთსართულიანი ბლ.ჯიხური რეგისტრირებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით, კოოპერატივი „ს-----“ არის 100 %-იანი წილის მფლობელი, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1991 წლის 31 ოქტომბრის კრების ოქმი და 1991 წლის 31 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტი.

3.2.10. 2001 წლის 28 დეკემბერს შედგენილი ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტში მფლობელად მითითებულია კოოპერატივი „ს-----“.

3.2.11. 2001 წლის 31 იანვრის ქვითრის თანახმად, გადახდილია 298 ლარი და 89 თეთრი.

3.2.12. შემოსავლების სამსახურის 2009 წლის 19 მაისის N1361 ბრძანების თანახმად, საზოგადოების დამფუძნებელთა 2009 წლის 07 აპრილის გადაწყვეტილებით შეიცვალა შპს „ს-----ს“ საფირმო სახელწოდება და ახალი სახელწოდებაა შპს „კ-----ური ჯ----- ფ-----ი“.

3.2.13. 2009 წლის 07 აპრილის შპს „ს-----ს“ დამფუძნებელთა კრების ოქმის

შესაბამისად, შეიცვალა შპს „ს-----ს“ სახელწოდება და დარეგისტრირდა შპს „კ-----ურ ჯ----- ფ-----ად“.

3.2.14. 2009 წლის 07 აპრილის წილის დათმობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ა----- გ-----მ მიიღო მ----- ჰ-----ს მიერ გადაცემული წილი 33,33%, თ----- ს-----ის მიერ გადაცემული წილი 33,33% და რ----- წ-----ს მიერ გადაცემული წილი 33,33%. მასზე გადავიდა ის უფლებები, რაც წილის დათმობისას ეკუთვნოდა დამფუძნებლებს.

3.2.15. შპს კ-----ური ჯ----- ფ-----ის პარტნიორის კრების N3 ოქმის თანახმად, დაკმაყოფილდა შპს კ-----ური ჯ----- ფ-----ის კრედიტორის მ----- გ-----ს მოთხოვნა და მისი ვალის ქონებით გაქვითვის მიზნით, საკუთრებაში გადაეცა შემდეგი მატერიალური აქტივები: სალორე (შენობა-ნაგებობა) 749.06 კვ.მ, სამორიგეო ჯიხური (შენობა) 10.23 კვ.მ, საწყობი და ლაბორატორია (შენობა-ნაგებობა) 140.0 კვ.მ, საპირფარეშო 3.0 კვ.მ, ტბა (წ-----არკე) 24830 კვ.მ, საძოვარი (სასოფლო-სამეურნეო მიწა) 25300 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი 17191 კვ.მ.

3.2.16. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ფ----- სამმართველოს 2000 წლის 28 იანვრის წერილით მ----- ჰ-----ს განემარტა, რომ ვინაიდან ორგანიზაცია ვისგანაც მათ შეიძინეს კერძო საკუთრებაში მელორეობის ფერმა არის თვითმმართველობაზე დამყარებული საზოგადოებრივი ორგანიზაცია და მის ბალანსზე რიცხული ქონება არ მიეკუთვნება სახელმწიფო საკუთრებას, ამიტომ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოების პრივატიზების შესახებ კანონის შესაბამისად, მ-----ის ბალანსზე რიცხული ქონების გაყიდვა არ საჭიროებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მის ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმებას და შესაბამისი საპრივატიზებო კომისიის გადაწყვეტილებას. ასევე, გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ აღნიშნული ქონების გასხვისება მოხდა 1991 წელს, სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი კი შეიქმნა 1992 წელს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ-----ს ჰქონდა უფლება კ-----ის გამგეობის კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გაესხვისებინა მის ბალანსზე რიცხული ქონება, კერძოდ ამ შემთხვევაში მელორეობის ფერმა, რაც შეეხება ობიექტზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის პირობებს იგი რეგულირდება „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და აღნიშნულის შესახებ უნდა მიმართონ მიწის მართვის ს----- განყოფილებას.

3.2.17. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივნისის N882016908431-18 გადაწყვეტილებით მ----- გ-----ს უარი ეთქვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

3.2.18. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს N340474

გადაწყვეტილების თანახმად, მ----- ტ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 04 ივლისის N335184/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.2.19. 2016 წლის 28 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ტ-----მ და მოითხოვა ქ-----, ჭ-----ის ჩიხში (ნ-----ს ტერიტორია) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

3.2.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფ----- სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 02 აპრილის წერილით, მ----- ტ-----ს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფ----- სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემებით შპს „ს-----ს“ მოძრავი ქონება არ არის დატვირთული გირავნობის უფლებით.

3.2.21. 2009 წლის 02 აპრილის საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების შესახებ ინფორმაციის თანახმად, შპს „ს-----ს“ მთელ ქონებაზე ფ----- სარეგისტრაციო სამსახურის საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრში, მოთხოვნის მომენტიდან, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა რეგისტრირებული არ არის.

3.2.22. 2009 წლის 02 აპრილის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ ინფორმაციის მიხედვით, შპს „ს-----ს“ მთელ ქონებაზე ფ----- სარეგისტრაციო სამსახურის საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრში, მოთხოვნის მომენტიდან, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

3.2.23. 2000 წლის 19 სექტემბრის ცნობის თანახმად, შპს „ს-----“ ნამდვილად იმყოფება აღრიცხვაზე აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო საგადასახადო ინსპექციაში და მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

- მ----- ტ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
- სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 05.06.2017 წლის N882016908431-18 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ და ამავე სააგენტოს 18.08.2017 წ. N340474 გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, გარდა ი----- ტ-----ს უძრავი ნივთების საკადასტრო კოდებით

(0----- და 0-----) რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრულ ზედდებასთან დაკავშირებით (18.08.2017 წ. N340474 გადაწყვეტილების, აღწერილობითი ნაწილის 1.5. პუნქტი), რადგან ხსენებული აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

- უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ფ----- ს----- სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, დავის საგნის ფარგლებში, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

(კონკრეტული მუხლები იხილეთ სამართლებრივ შეფასებაში)

6. სამართლებრივი შეფასება

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვა ყოველი დემოკრატიული და სამართლებრივი სახელმწიფოს უმთავრესი ამოცანაა, რომელიც უშუალოდ გამომდინარეობს სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებისაგან, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებით და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით (საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი).

ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების ასეთი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, საქართველოს კონსტიტუცია ითვალისწინებს მათი დაცვის აუცილებელ სამართლებრივ გარანტიებს, რომელთა შორის ყველაზე ქმედითი მათი სასამართლოს საშუალებით დაცვაა.

საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად

არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, 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 შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

გადაწყვეტილების კანონიერების შესამოწმებლად უნდა შემოწმდეს მათი დასაშვებობა, ფორმალური კანონიერება და მატერიალური კანონიერება.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიყენოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა.

ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის გამოიცეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით.

ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად,

მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას არ იქნა გამოკვლეული და დადგენილი, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მოქმედებდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ძალაში შევიდა 1998 წლის 17 ნოემბრიდან. ამ კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კანონი აწესრიგებს ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწებზე: ა) პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე; ბ) ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება: იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებად; ყველა სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ მუხლის მე-2 პუნქტით არ არის გათვალისწინებული.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადმინისტრაციული წარმოების დროს თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სწორედ ზემოთმითითებულ საკითხებს უნდა შეხებოდა და გაერკვია კონკრეტულ შემთხვევაში ქონდა თუ არა ურთიერთობა პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან, ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან, იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებად, თუ იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც არ არის გათვალისწინებული პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან და ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი მართალია ამჟამად ძალადაკარგულია, მაგრამ ამ ფაქტობრივ გარემოებას კონკრეტულ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს, რადგან უძრავი ქონების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის ჩამოყალიბება, სამართლებრივად მისი არსებობა და მასზე განხორციელებული ურთიერთობები ისტორიულად იმ წლებიდან გვევლინება, როდესაც ხსენებული კანონი მიღებულ იქნა და განხორციელდა მოქმედებები საკუთრებასთან დაკავშირებით.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი განსაზღვრავს ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესს. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდის ერთჯერად საზღაურს 1998 წლის 1

ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით. ამავე მუხლის 2¹ პუნქტის მიხედვით, ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მინიჭებისას მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საზღაური განისაზღვროს გამოსყიდვის დროისათვის მოქმედი მიწის ნორმატიული ფასის მიხედვით, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დაწესებული ერთჯერადი საზღაური გადაიხდება 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ერთჯერადი საზღაური ორმაგდება. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი არ გადაიხდის ამ კანონით დადგენილ ერთჯერად საზღაურს, იგი ვალდებულია 1999 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის ნაკვეთი გაიფორმოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი სარგებლობის (იჯარა, აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა) ფორმით. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით განსაზღვრული ერთჯერადი საზღაურის გადახდისთანავე მას მიენიჭება მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისათვის ერთჯერადი საზღაურის გადახდა მიწის კერძო საკუთრებაში მიმღებ სუბიექტს არ ათავისუფლებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი მიწის გადასახადისაგან.

საქმის მასალებით კერძო საკუთრების მინიჭებისათვის ფიზიკური პირი მიწის ნაკვეთზე იხდიდა ერთჯერად საზღაურს, 1998 წლის 01 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობას და ერთჯერადი საზღაური გადაიხდებოდა 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ერთჯერადი საზღაური ორმაგდებოდა. თუ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი არ გადაიხდიდა ამ კანონით დადგენილ ერთჯერად საზღაურს იგი ვალდებული იყო 1999 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის ნაკვეთი გაეფორმებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ფორმით, ხოლო ერთჯერადი საზღაურის გადახდისთანავე მას ენიჭებოდა მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება.

ფ----- მ----- კ-----ა „კ-----ის“ თავმჯდომარის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივ „ს-----მ“ ფ----- მ----- კ-----ა „კ-----იდან“ 1991 წლის 31 სექტემბრის მუშა-მოსამსახურეთა კრების ოქმის საფუძველზე შეიძინა დამხმარე მეურნეობა (მეღორეობის ფერმა) და გადაურიცხა 58526

მანეთი და 36 კაპიკი.

გ-----ს ქ-----ს ფ----- N-- ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, კოოპერატივმა „ს-----მ“ 1991 წლის 06 ნოემბერს ქ-----ს მ-----ს კ-----ს „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 38000 მანეთი, მელორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ-----ს მ-----ს მეშვეობით.

გ-----ს ქ-----ს ფ----- N-- ფილიალის მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, კოოპერატივმა „ს-----მ“ 1991 წლის 15 ნოემბერს ქ-----ს მ-----ს კ-----ს „კ-----ის“ სახელზე გადარიცხა 20526.36 მანეთი, მელორეობის ფერმის საფასური კოოპერატივის თავმჯდომარის მ-----ს მ-----ს მეშვეობით.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისათვის ერთჯერადი საზღაურის გადახდა მიწის კერძო საკუთრებაში მიმღებ სუბიექტს არ ათავისუფლებს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი მიწის გადასახადისაგან.

საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა პირს, პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში.

მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოთხოვილი ინფორმაცია სადავო ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ნიშანდობლივი და ცნობილი ფაქტია, რომ ქ.ფოთში ტექნიკურ არის დამწვარი, ხოლო მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არსებული საა-----ო მასალები საჯარო რეესტრს აქვს გადაცემული და ამ სახის ინფორმაციის მოპოვება უთუოდ მას ევალებოდა.

ზემოაღნიშნული საკითხების გარკვევის გარეშე მითითება იმაზე, რომ მ-----ს არ წარმოადგენს უფლებამოსილ პირს სადავო ქონება დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლებით, ან საწარმოს შესყიდვით და ამ საწარმოში მისი დირექტორის სახით მონაწილეობით ის გახდა სამეწარმეო სუბიექტი, რის გამოც მასზე უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7⁴ მუხლის, რომლის შესაბამისად, 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, ნაადრევი და დაუსაბუთებელია.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშეა გამოცემული. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე (რაც ზემოთ არის მითითებული), რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ 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.

სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შესაბამისი ტერიტორიული ოგანო) მიერ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება არ არის სრულყოფილად შესწავლილი, გამოკვლეული და გაანალიზებული.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოება, რომელიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია აქტის კანონიერებისათვის დადგენილი სავალდებულო მოთხოვნების დარღვევით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4

ნაწილის 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე, მხოლოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ

ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი

ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 05.06.2017 წლის N882016908431-18 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ და ამავე სააგენტოს 18.08.2017 წ. N340474 გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, გარდა ი----- გ-----ს უძრავი ნივთების საკადასტრო კოდეხით (0----- და 0-----) რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრულ ზედდებასთან დაკავშირებით (18.08.2017 წ. N340474 გადაწყვეტილების, აღწერილობითი ნაწილის 1.5. პუნქტი), რადგან ხსენებული აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ფ----- ს----- სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, დავის საგნის ფარგლებში, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხსელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12, 32.4-ე მუხლებით, საქართველოს სსკ-ის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ----- ტ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 05.06.2017 წლის N882016908431-18 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ და ამავე სააგენტოს 18.08.2017 წ. N340474 გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, გარდა ი----- ტ-----ს უძრავი ნივთების საკადასტრო კოდეზით (0----- და 0-----) რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრულ ზედდებასთან დაკავშირებით (18.08.2017 წ. N340474 გადაწყვეტილების, აღწერილობითი ნაწილის 1.5. პუნქტი), რადგან ხსენებული აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ფ----- ს----- სასამართლოს 2018 წლის 08 იანვრის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, დავის საგნის ფარგლებში, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, ურთიერთშეჯერების და შეფასების გათვალისწინებით, მიღებულ იქნას კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება

3. მოსარჩელის მიერ სახ. ბაჟი გადახდილია

4. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ფ----- ს----- სასამართლოს (ქ.ფოთი, დავით აღმაშენებლის ქ.№3) მეშვეობით.

მოსამართლე

სიხარულიძე

თეიმურაზ