

საქმე №050310017001792691

საქმე N3/ბ-73-18წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): მურთაზ მეშველიანი

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე

ნათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი: **ეკატერინე სილაგაძე**

აპელანტი _ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე _ პ----- ო-----ვილი

მოპასუხეები _ 1.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გუ----- რეგიონული ოფისი,

2.ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ხელშეკრულების გაუქმება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

პ----- ო-----ვილმა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა: 1.ბათილად იქნეს ცნობილი ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება

(სადავია ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით პ----- ო-----ვილის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი ვადის გაშვების გამო); **2.**დაევალოს ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას პ----- ო-----ვილს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთი და ამ მიზნით გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც პ----- ო-----ვილს საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთი კურორტ ბ-----ოში, რომელიც მდებარეობს ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოში, გუ----- ქუჩა, ფართი 46.8 კვ.მ.; **3.**ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1----- ბრძანება და მის საფუძველზე გამოცემული საჯარო რეესტრის 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილება სადავო ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირების თაობაზე; **4.**ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 28.06.2016 წლის N1----- ბრძანება ს----- კაპიტალში ცვლილებების შეტანის შესახებ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილში; **5.**ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N8-----3 გადაწყვეტილება შპს სახელმწიფო მართვის ბიუროზე კუთვნილების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს/კ: 28-----; **6.**ბათილად იქნეს ცნობილი ს----- 06.07.2016 წლის N1--- ბრძანება ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილში; **7.**ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.07.2016 წლის N8-----3 გადაწყვეტილება და შპს „ა-----ა და განვითარების კომპანიის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს/კ: 28-----; **8.**ბათილად იქნეს ცნობილი გ----- კ-----სა და შპს „ა-----ა და გა-----ს“ შორის 03.08.2016 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით პ----- ო-----ვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 08.12.2015 წლის N1----- ბრძანება, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.12.2015 წლის გადაწყვეტილება N8-----5 და ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო სახელმწიფო საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე ს/კ 28-----. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 28.06.2016 წლის N1----- ბრძანება ს----- -- კაპიტალში ცვლილებების შეტანის შესახებ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის მიმდებარე ნაწილში, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N8-----3 გადაწყვეტილება შპს სახელმწიფო მართვის ბიუროზე კუთვნილების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს/კ 28-----. ბათილად

იქნა ცნობილი ს----- 06.07.2016 წლის N1--- ბრძანება ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილში, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.07.2016 წლის N8-----3 გადაწყვეტილება და შპს „ა-----ა და განვითარების კომპანიის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს/კ 28-----; ბათილად იქნა ცნობილი გ----- კ-----სა და შპს „ა-----ა და გა-----ს“ შორის 03.08.2016 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

პ----- ო-----ვილის სასარჩელო მოთხოვნა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; კომისიას დაევალა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 04.03.2016 წლის გადაწყვეტილების აღსრულება; დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა კომისიის მიმართ არ დაკმაყოფილდა; მოპასუხეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, პ----- ო-----ვილის სასარგებლოდ დაეკისრა მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ნაწილი 100 ლარი.

ფაქტობრივი გარემოებები:

ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 23 სექტემბრის N-- გადაწყვეტილებით, პ----- ო-----ვილმა 2008 წლის 29 სექტემბერს განცხადებით მიმართა კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილებით პ----- ო-----ვილს განემარტა, რომ 2008 წელს შეტანილი განცხადების განხილვა კომისიის მიერ არ მომხდარა. კომისიის მიერ განცხადების განუხილველობა ითვლება მოთხოვნაზე უარის თქმად, რაც განმცხადებელს შეეძლო გაესაჩივრებინა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილებით პ----- ო-----ვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას პ----- ო-----ვილის განცხადების საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ სრულყოფილად შესწავლა, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისა და მათი შეფასების შემდეგ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1----- ბრძანების

საფუძველზე, საჯარო რეესტრის 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილებით, სადაო ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 28.06.2016 წლის N1----- ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის 2016 წლის 30 ივნისის N8-----3 გადაწყვეტილებით, სადაო ქონება დარეგისტრირდა შპს „ს-----“ საკუთრებად.

შპს „ს-----“ 06.07.2016 წლის N1--- ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის 2016 წლის 12 აგვისტოს N8-----3 გადაწყვეტილებით, სადაო ქონება დარეგისტრირდა შპს „ა-----ა და განვითარების კომპანიის“ საკუთრებაში.

2016 წლის 03 აგვისტოს შპს „ა-----ა და გა-----ს“ და გ----- კ----- -ს შორის სადაო ქონებაზე დაიდო იჯარის ხელშეკრულება.

სამართლებრივი დასაბუთება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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 შედეგები.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ 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;

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 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 მუხლის ”ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება;“

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, „მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა;“ ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად „თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის 6 იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;" ამავე მუხლის „დ" ქვეპუნქტის თანახმად, „საკუთრების უფლების აღიარება – ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობანაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა;" ამავე მუხლის „ე" ქვეპუნქტის თანახმად „დაინტერესებული პირი – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;"

სასამართლოს მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებდა პ----
- ო-----ვილი და აღიარების კომისიისაგან ითხოვდა საკუთრების უფლების
დადგენას.

კანონიერ ძალაში შესული, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილებაში მითითებულია: „დადგენლია, რომ გადაწყვეტილება კომისიამ დაინტერესებული პირის მიერ განცხადების წარდგენიდან 6 წლის გასვლის შემდგომ მიიღო. დაინტერესებულ პირს, სადაო ტერტორიაზე მდებარე შენობის მფლობელს კი არ აცნობეს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. ასევე დადგენილია, რომ კომისიამ დაადგინა 2008 წელს არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა, მოსარჩელის კუთვნილი შენობის არსებობა სადავო მიწის ნაკვეთზე, თუმცა არ უმსჯელია იძლეოდა თუ არა აღნიშნული გარემოება 2008 წლის მდგომარეობით მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს. ასევე არ გამოუკვლევია რა საფუძველით ფლობდა სხვა პირი აღნიშნულ ტერიტორიაზე შენობას“.

აღნიშნული საფუძველით, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილებით დაევალა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას პ---- ო-----ვილს საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთი და ამ მიზნით გასცეს საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც პ---- ო-----ვილს საკუთრებაში გადაეცემა მიწის ნაკვეთი კურორტ ბ-----ოში, რომელიც მდებარეობს ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოში, გუ----
- ქუჩა, ფართი 46.8 კვ.მ; მიუხედავად იმისა რომ არსებობდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილება, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1----- ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის 2016 წლის 30 ივნისის N8-----3 გადაწყვეტილებით, სადავო ქონება დარეგისტრირდა შპს „ს-----“ საკუთრებაში.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, რაიონულმა სასამართლომ სადავო აქტები ბათილად ცნო სადავო ქონების ნაწილში, ასევე ბათილად ცნო იჯარის ხელშეკრულება, როგორც აქტების ბათილად ცნობის თანმდევი შედეგი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველი:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შპს „ა-----ა და გა-----
-----მ“; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ და გ----- კ-----მ.

სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გ----- კ-----მ იშუამდგომლა პ---- ო-----
ვილის სასარჩელო მოთხოვნების გამოყოფა და სამოქალაქო

სამართალწარმოების წესით განსახილველად სამოქალაქო საქმეთა პალატისათვის გადაცემა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით, №3/ბ-73-18წ. ადმინისტრაციული საქმიდან გამოიყოს 3----- ო-----ვილის შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნები: 1.ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 28.06.2016 წლის N1----- ბრძანება ს-----
- კაპიტალში ცვლილებების შეტანის შესახებ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილში; 2.ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N8-----3 გადაწყვეტილება შპს სახელმწიფო მართვის ბიუროზე კუთვნილების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ს/კ: 28-----; 3.ბათილად იქნეს ცნობილი ს-----
----- 06.07.2016 წლის N1--- ბრძანება ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის კურორტ ბ-----ოს ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის ნაწილში, 4.ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.07.2016 წლის N8-----3 გადაწყვეტილება და შპს „ა-----ა და განვითარების კომპანიის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს/კ:28-----; 5.ბათილად იქნეს ცნობილი გ----- კ-----სა და შპს „ა-----ა და გა-----
-----ს“ შორის 03.08.2016 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და ამ ნაწილში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, შპს „ა-----ა და განვითარების კომპანიის“ და გ----- კ-----ს სააპელაციო საჩივრები განსჯადობით განსახილველად გადაეცეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას;

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში დავის საგანი დარჩა:

1.3----- ო-----ვილის მოთხოვნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე ს/კ 28----- სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ და 2.ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულებაზე ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულება.

შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა იხილავს:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე 1.სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე ს/კ 28----- სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში; 2.ასევე იმ ნაწილში, რომლითაც ჩონატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ ბათილად ცნო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 08.12.2015 წლის N1----- ბრძანება, რომლითაც უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რათა განეხორციელებინა დანართ N1-ში (კურორტი ბ-----ო, ბაზრის მიმდებარე ტერიტორია, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სახელზე.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 23-ე მუხლი შეიცავს იმ გარემოებათა ჩამონათვალს, რომლებიც რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია.

"საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ვინაიდან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 08.12.2015 წლის N1----- ბრძანებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აკმაყოფილებდა მოქმედ კანონმდებლობას, არ ფიქსირდებოდა მესამე პირთა საკუთრების უფლება ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

აპელანტის მითითებით, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების მიღების, დროს სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტო საქმის განხილვაში არ მონაწილეობდა, შესაბამისად, სააგენტოსათვის ვერანაირად ვერ იქნებოდა ცნობილი სასამართლო გადაწყვეტილების შესახებ.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

ფაქტობრივი დასაბუთება:

დადგენილია, რომ ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა პ----- ო-----ვილის განცხადება და 2018 წლის 27 ივნისს მიიღო N--- გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა პ----- ო-----ვილის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. 2018 წლის 27 ივნისის N--- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, პ----- ო-----ვილმა მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს (ტ.2; სფ.206-209).

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულება.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს მოსარჩელემ (პ----- ო----- ვილმა) წარმოადგინა ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება, რომ კომისიამ განიხილა პ----- ო-----ვილის განცხადება და 2018 წლის 27 ივნისს მიიღო N--- გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა პ----- ო-----ვილის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. 2018 წლის 27 ივნისის N--- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, პ----- ო-----ვილმა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

ამდენად, დადგენილია, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილება ამჟამად აღსრულებულია, რის გამოც ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

რაც შეეხება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე ს/კ 28----- სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში, პალატა განმარტავს შემდეგს:

„საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის "ქ" ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის უძვინდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე სახელმწიფოსათვის გადაცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. ამავე დებულების მე-5 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს თავმჯდომარე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისი უფლებამოსილებების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე და გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანებით მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რათა განეხორციელებინა დანართ N1-ში (კურორტი ბ-----ო, ბაზრის მიმდებარე ტერიტორია, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთი)

სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სახელზე.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 23-ე მუხლი შეიცავს იმ გარემოებათა ჩამონათვალს, რომლებიც რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია.

"საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ვინაიდან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აკმაყოფილებდა მოქმედ კანონმდებლობას, არ ფიქსირდებოდა მესამე პირთა საკუთრების უფლება ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური ან იურიდიული პირების საკუთრებას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ როგორც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანება, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილება, გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის წინაპირობები.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ახალი გადაწყვეტილების მიღებით 3----- ო-----ვილის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რის გამოც 3----- ო-----ვილს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე ს/კ 28----- სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში; ასევე იმ ნაწილში, რომლითაც ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულება.

3. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 ოქტომბრის

გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსათვის პ----- ო-----ვილის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის დაკისრების ნაწილში.

4.პ----- ო-----ვილის სარჩელი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 დეკემბრის N1----- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 დეკემბრის N8-----5 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე ს/კ 28----- სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, ასევე, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილების აღსრულებაზე ჩონატაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დავალდებულების ნაწილში, არ დაკმაყოფილდეს;

5.პ----- ო-----ვილს დაეკისროს სააპელაციო წარმოებისათვის სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი;

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

თავმჯდომარე:

მურთაზ მეშველიანი

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი