



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

20 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - ი---- კ----- (მოსარჩელე), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი (მოპასუხე), ლ---- კ----- (მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის
15 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმეში მესამე პირის ჩაბმის შესახებ ამავე
სასამართლოს 2017 წლის 08 ნოემბრის განჩინება

**2. საქმის გარემოებებსა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე
მითითება**

2017 წლის 14 ივლისს ი---- კ-----მა სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ
სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2017 წლის 10 აპრილის N8-----06
გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 15 მაისის N8-----
-----07 და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი ქ. ო-----ი, წ-----ში მდებარე ორსართულიანი შენობის
პირველ სართულზე მდებარე ფ-----, ---- ს----- საამქროს საკუთრების უფლებით
მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ი---- კ-----ს მეუღლე გ-----ი კ-----
- გარდაიცვალა 2016 წლის 0-----ს. 2016 წლის 1-----ს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც
მოსარჩელემ როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ (გარდაცვლილის მეუღლემ) სრულად
მიიღო სამკვიდრო. მათ შორის უძრავი ქონება, რომელსაც მისი აწ გარდაცვლილი მეუღლე გ-----
კ----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობდა. უძრავი ნივთი

მდებარეობს ო-----ი, წ-----ში, ფ-----ი, ---“ ორსართულიანი შენობის პირველ სართულზე, სადაც აწ გარდაცვლილი გ----- კ-----ს სახელოსნო იყო, ის ხატავდა ხეზე და ქვაზე. აღნიშნული უძრავი ნივთი გ----- კ-----მა შეისყიდა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 29.05.1992წ. N612 დადგენილების საფუძველზე. გამყიდველს წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების ოზურგეთის რაიონული სამმართველო. ზემოაღნიშნული წესით გ----- კ-----მა მიიღო მონაწილეობა აუქციონში N-- ბილეთით, გამოცხადდა გამარჯვებულად და გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამყიდველსა და მყიდველს შორის. შემძენს უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში თავის სიცოცხლეში არ მოუხდენია.

მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის სამსახურს განცხადებით მიმართა 24.03.2017წ. რომელსაც დაურთო სამკვიდრო მოწმობა, აუქციონის მონაწილეობის ბილეთი, აუქციონის შედეგების N-- ოქმი, ნასყიდობის ხელშეკრულება და პირადობის მოწმობა. ეს სარეგისტრაციო დოკუმენტები გამყიდველის მიერ არ ყოფილა გასაჩივრებული, ბათილად ან ძალადაკარგულად აღიარებული, ამდენად, რეგისტრაციისთვის დამაბრკოლებელი გარემოებები არ არსებობდა, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა 2-----2017წ. უსაფუძვლოდ შეაჩერა ი----- კ-----ს განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება. 10.04.2017წ. ოფისმა კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და მოითხოვა გ----- კ-----ს სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის წარდგენა, რისთვისაც განმცხადებელს მიეცა 30 დღე. 0-----2017წ. მოსარჩელე ი----- კ-----მა ადმინისტრაციული საჩივარი შეიტანა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაზე და მოითხოვა ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, წარმოების განახლება და უფლების რეგისტრაცია. საჩივარს დაურთო უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკიდან ნორმათა განმარტებები, რომელთა საფუძველზეც უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნაცვლად უძრავი ქონების რეგისტრაციისა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 15.05.2017წ მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ნოემბრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ - ლ----- კ----- და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და მესამე პირების წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით ი----- კ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 10 აპრილის N8-----06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 15 მაისის N8-----07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 1-----ის გადაწყვეტილება ი----- კ-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების შესწავლის და შეფასების გზით. სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი, 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დაეკისრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ი----- კ-----ს სასარგებლოდ

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 1993 წლის 0-----ის აუქციონის შედეგების შესაბამისად 1993 წლის 1-----ს სახელმწიფო ქონების რაიონულ სამმართველოსა და გ----- კ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოსარჩელე მხარეს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების საფუძველზე უარი ეთქვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მხარეს არ გააჩნია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა, რომელიც საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის გიორგი ქობულაძის განმარტებით გაიცემოდა მსგავს შემთხვევებში ხელშეკრულების შესრულების შემთხვევაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად მარეგისტრირებული 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. "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. ამავე 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. ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

1992 წლის 29 მაისის საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის N612 დადგენილების 36-ე მუხლის მიხედვით, კონკურსის წესით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დროს გამყიდველსა და მყიდველს შორის ფორმდება ხელშეკრულება, რომელიც შინაარსითა და ფორმით უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

ხელშეკრულებაში შეიტანება ცნობები გამყიდველის, მყიდველისა და შუამავლის შესახებ, საწარმოს დასახელება და ადგილმდებარეობა, საწარმოს ქონების შემადგენლობა და ფასი, სახელმწიფო სააქციო საზოგადოების (ამხანაგობის) აქციების რაოდენობა და ფასი (ან პაის ოდენობა), გადახდის წესი და ვადები. მხარეთა ვალდებულებები საწარმოს შემდგომი გამოყენების შესახებ, სხვა პირობები მხარეთა შეთანხმების მიხედვით. სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება გამყიდველიდან მყიდველს გადაეცემა ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურების მომენტიდან, თუ ამ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მოცემულ შემთხვევაში ანგარიშსწორების წესი და ვადები გათვალისწინებულია ხელშეკრულების მესამე პუნქტში, კერძოდ 3.1 პუნქტის მიხედვით, ფ-----ი ,---- რ----- ის საამქროს საჯარო ვაჭრობით დადგენილი შესასყიდის გადახდა აუქციონის შედეგების ოქმის ხელმოწერიდან 3 დღის განმავლობაში „გამყიდველის“ მიერ მითითებულ ანგარიშზე. 3.2 პუნქტის მიხედვით დადგენილი ვადისა და წესის დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს ჩამოერთმევა საკუთრების უფლება შეძენილ ობიექტზე, არ უბრუნდება ბე და ჯარიმდება შესასყიდი ფასის 5 %-ის ოდენობით. 3.3 პუნქტის მიხედვით, მყიდველს „ბე“ ჩათელდება საბოლოო ანგარიშსწორებისას.

მოცემულ შემთხვევაში აუქციონის ოქმი შედგა 1993 წლის 0-----ს. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისათვის 1993 წლის 1-----ს თანხა უნდა ყოფილიყო გადახდილი. ამასთანავე მითითებულია, რომ მყიდველს ჩამოერთმეოდა საკუთრების უფლება. ხელშეკრულების მიხედვით გ----- კ----- მოხსენიებულია მესაკუთრედ და არ არის გამოყენებული პირობების დარღვევისთვის ჯარიმა. ანუ ხელშეკრულებით აღიარებულია ობიექტზე გ----- კ-----ს საკუთრების უფლება.

აღნიშნული გარემოებების მხედველობაში მიღებით რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ 1993 წლის 1-----ის ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენდა გ----- კ-----ს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ყურადღება უნდა გამახვილებულიყო ფაქტობრივ მდგომარეობაზე, - რამდენად შეიძლებოდა ქონების მესაკუთრედ მიჩნეულიყო ი----- კ-----ს სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ასევე რამდენად საფუძვლიანი იყო მესამე პირის, მეორე რიგის მემკვიდრის - ლ----- კ-----ს პრეტენზია ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით (უნდა არსებობდეს შესაბამისი დასკვნა ხელშეკრულების სიყალბეზე).

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს როგორც ი----- კ-----ს, ისე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და ლ----- კ-----ს წარმომადგენლებმა.

1. აპელანტ ი----- კ-----ს წარმომადგენელმა, ადვოკატმა მ-----ემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის უარყოფის ნაწილში და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ასევე ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 08 ნოემბრის განჩინების გაუქმება, საქმეში მესამე პირებად (ასკ-ის 16.2 მუხლით) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ლ----- კ-----ს ჩაბმის შესახებ.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ფაქტობრივ

გარემოებაზე, კერძოდ, რამდენად შეიძლება მივიჩნიოთ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ი---- კ----- სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ასევე რამდენად საფუძვლიანია მესამე პირის, მეორე რიგის მემკვიდრის ლ---- კ-----ს პრეტენზია ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. იქვე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით უნდა არსებობდეს შესაბამისი დასკვნა ხელშეკრულების სიყალბეზე, ანუ სასამართლომ დაავალა მარეგისტრირებელ ორგანოს ხელშეკრულების ნამდვილობა - სიყალბის გამოკვლევა, რაც არ წარმოადგენს რეესტრის უფლებამოსილებას და პირიქით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო პასუხს არ აგებს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ნამდვილობაზე.

დადგენილია, რომ ი---- კ----- წარმოადგენს გ----- კ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრეს - მეუღლეს, რაც დასტურდება სამკვიდრო მოწმობით, ხოლო ლ---- კ----- არის გ----- კ-----ს და - მეორე რიგის მემკვიდრე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1337-ე მუხლი პირდაპირ მიუთითებს, რომ წინა რიგის თუნდაც ერთი მემკვიდრის არსებობა გამორიცხავს შემდგომი რიგის მემკვიდრეობას.

რაც შეეხება სასამართლოს პოზიციას, თუ რამდენად შეიძლება მივიჩნიოთ აღნიშნულ ქონებაზე მემკვიდრედ ი---- კ----- სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს, რადგან სამკვიდრო მოწმობით უტყუარად დასტურდება, რომ ი---- კ----- არის გარდაცვლილი გ----- კ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე, რომელმაც კანონით დადგენილ 6 თვით ვადაში მიიღო სამკვიდრო სრულად, მდებარე ჟ-----, ო-----ი, სოფელ მაკვანეთში და რომ არა საჯარო რეესტრის უსაფუძვლო უარი, - ს----- სახელოსნოზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, დავა არ იარსებებდა.

აპელანტის განმარტებით, ფ-----, ----“ ს----- სამქროს მესაკუთრედ აღიარებულია გ----- კ-----, რასაც მოწმობს საჯარო აუქციონის შედეგების №-- ოქმი და ნასყიდობის ხელშეკრულება - ორივე დამოწმებულია სანოტარო წესით, რასაც დადგენილად მიიჩნევს სასამართლო უდავო ფაქტობრივ გარემოებებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლით სამკვიდრო ქონება მოიცავს მამკვიდრებლის ქონებრივი უფლებებისა და ვალდებულებების კომპლექსს, რომელიც მამკვიდრებელს ჰქონდა სიცოცხლეში და იმავე სახით გადადის მემკვიდრეებზე, რა სახითაც მამკვიდრებელთან არსებობდა. ამდენად, 1993 წელს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება აუქციონის შედეგების შემაჯამებელი ოქმით, უძრავი ქონება, მდებარე ა-----, ო-----ი, წარმოადგენს მამკვიდრებლის საკუთრებას, ი---- კ----- არის მამკვიდრებლის პირველი რიგის მემკვიდრე. ი---- კ-----ზე გაცემული სამკვიდრო მოწმობა მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ და სასამართლოსაც არ უნდა გასჩენოდა მის ნამდვილობაზე ეჭვის საფუძველი.

აპელანტის განმარტებით, საფუძველს მოკლებულია რაიონული სასამართლოს მოსაზრება მესამე პირის, გ----- კ-----ს მეორე რიგის მემკვიდრე ლ---- კ-----ს პრეტენზიების საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით. ლ---- კ-----ს პრეტენზიებს აქარწყლებს გ----- კ-----ს მონაწილეობა უძრავი ქონების შესასყიდად გამართულ აუქციონში და გამარჯვებულად აღიარება. მყიდველსა და გამყიდველს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლებიც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ და დაცულია საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაში, დამოწმებული სანოტარო წესით.

აპელანტს პრეტენზია გააჩნია საქმეში მესამე პირების ჩაბმასთან დაკავშირებით. მისი მტკიცებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით, მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს ჩაბმული საქმეში, თუ იგი არის იმ სამართალურთიერთობის

მონაწილე, რომლის თაობაზეც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი. მოცემულ შემთხვევაში ლ--- კ----- არ არის სადავო სამართალურთიერთობის მონაწილე. ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეები არიან - ქონების მართვის ოზურგეთის რაიონული სასამართლო და გ----- კ-----ს. უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმასთან დაკავშირებით მიმდინარე დავაზე საჯარო რეესტრსა და ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში მოდავე მხარეები არიან ი---- კ----- და საჯარო რეესტრის გურიის რეგიონული ოფისი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო ლ--- - კ-----ს არანაირი კავშირი არა აქვს განსახილველ დავასთან და მის მიმართ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანა არა არის შესაძლებელი, არანაირი ზიანი არ ადგება მის კანონით დადგენილ უფლებებს და ინტერესებს და არც უსაფუძვლოდ იზღუდება იგი. ასევე აპელანტი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ჩაბმას საქმეში მესამე პირად.

2. აპელანტი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ი---- კ-----ს სარჩელის სრულად უარყოფას.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლო საჯარო რეესტრის მიმართ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების მთავარ მოტივად უთითებს, სახელმწიფო ქონების ოზურგეთის რაიონული სამმართველოსა და გ----- კ-----ს შორის 1993 წლის 1-----ს დადებულ ხელშეკრულებას და მას სადავო უძრავ ქონებაზე გ----- კ-----ს საკუთრების უფლების დადგენ დოკუმენტად აფასებს.

აპელანტს განმარტებით, 1991 წლის 09 აგვისტოს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების განმახორციელებელ ხელმძღვანელ ორგანოს წარმომადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი. ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის საკუთრებაში მყოფი სახელმწიფო საწარმოების, აგრეთვე სახელმწიფო სააქციო საზოგადოებებისა და ამხანაგობების საწესდებო კაპიტალის იმ წილის (პაის, აქციის) გამყიდველს, რომელიც საქართველოს რესპუბლიკას ეკუთვნოდა, წარმომადგენდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების ფონდი, რომელიც ყიდდა კუთვნილ პაის, აქციებს, აგრეთვე საწარმოებზე გაცემდა საკუთრების უფლების მოწმობებს.

საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 29 მაისის №612 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ“ დებულების 34-ე მუხლის თანახმად, აუქციონის წესით სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის დროს სახელმწიფო საწარმოთა, აგრეთვე სააქციო საზოგადოებათა (ამხანაგობათა) საწესდებო კაპიტალში სახელმწიფოს კუთვნილი წილის (პაის, აქციების) გამყიდველსა და მყიდველს შორის ფორმდებოდა ხელშეკრულება, რომელიც შინაარსითა და ფორმით შეესაბამებოდა

საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობას. ხელშეკრულებაში შეიტანებოდა: ცნობები გამყიდველის, მყიდველისა და შუამავლის შესახებ, საწარმოს დასახელება და ადგილმდებარეობა, საწარმოს ქონების შემადგენლობა და ფასი, გადახდის წესი და ვადები.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 8 მარტის №184 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს დებულების“ მე-2 მუხლის თანახმად, სამინისტრო აწარმოებდა საპრივატიზაციო სახელმწიფო ქონების რეესტრს, ამტკიცებდა საპრივატიზაციო კომისიების მიერ წარდგენილ სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის გეგმებს, გასცემდა პრივატიზებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოწმობებს, რომლებიც დადასტურებული უნდა ყოფილიყო სანოტარო წესით.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 4 მაისის №348 დადგენილებით, დამტკიცდა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ფორმა და განიმარტა, რომ მოწმობა ძალაში იყო ხელშეკრულებასთან და მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენდნენ მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. საკუთრების მოწმობაში აღინიშნებოდა მესაკუთრე, ობიექტის დასახელება, მისამართი, ფართობი და საკუთრების გადაცემის საფუძვლები (ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი). №348 დადგენილების თანახმად, საკუთრების მოწმობები გაიცემოდა 3 ეგზემპლარად. აქედან, ერთი ეგზემპლარი გადაეცემოდა მყიდველს, მეორე ინახებოდა ქონების მართვის სამინისტროში, ხოლო მესამე - საგადასახადო ინსპექციაში.

შესაბამისად, ქ. ო-----ი, ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, 1993 წლის 1-----ს დადებულ ხელშეკრულებასთან ერთად, დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ოზურგეთის რაიონული სამმართველოს მიერ გ----- კ-----ს სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა, ვინაიდან ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ხელშეკრულება წარმოადგენდა საკუთრების მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. დაინტერესებული პირის მიერ აღნიშნული დოკუმენტი საჯარო რეესტრის გურიის რეგიონულ ოფისში წარდგენილი არ ყოფილა. ამიტომ, არასწორია სასამართლოს მსჯელობა 1993 წლის 1-----ს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნევის თაობაზე. მითუმეტეს, რომ ვერც სახელმწიფომ დაადასტურა სადავო ფართის პრივატიზების ფაქტი. სახელმწიფო თავად აცხადებდა სადავო უძრავ ქონებაზე პრეტენზიას, რაც ასევე, არ გამხდარა სასამართლოს მხრიდან შეფასების საგანი.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ 1993 წლის 1-----ის ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს გ----- კ-----ს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. ასევე განმარტა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ყურადღება უნდა გამახვილდეს ფაქტობრივ მდგომარეობაზე, კერძოდ რამდენად შეიძლება მივიჩნიოთ აღნიშნულ ქონებაზე მესაკუთრედ ი----- კ----- სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, ასევე რამდენად საფუძვლიანია მესამე პირის - მეორე რიგის მემკვიდრის ლ----- კ-----ს პრეტენზია ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. ზემოაღნიშნული დავალება მარეგისტრირებული ორგანოსადმი არის უსაფუძვლო და საკითხი, თუ რამდენად შეიძლება მივიჩნიოთ აღნიშნულ ქონებაზე მესაკუთრედ ირინა კ----- სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის კვლევის საგანს. მით უფრო, რომ N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე უკვე წარმოდგენილია ზოგადი ხასიათის სამკვიდრო მოწმობა N1----- (1----- 2016), რომლის თანახმადაც, ი----- კ----- არის გ----- კ-----ს მეუღლე და

პირველი რიგის მემკვიდრე და სასამართლოს შეეძლო შეეფასებინა აღნიშნული დოკუმენტი. ასევე უსაფუძვლოა, მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან, იმის შემოწმება, თუ რამდენად საფუძვლიანია მესამე პირის - მეორე რიგის მემკვიდრის ლ--- კ-----ს პრეტენზია ხელშეკრულების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულის დადგენა არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას, ვინაიდან მემკვიდრედ აღიარებას არ ახდენს მარეგისტრირებელი ორგანო.

ამდენად, აპელანტის აზრით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----06 (10.04.2017); N8-----07 (15.05.2017) და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N2---- (1-----) გადაწყვეტილებები მიღებული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

3. აპელანტ ლ--- კ-----ს წარმომადგენელი გ----- ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ი--- კ-----ს სარჩელის უარყოფას.

აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელე ი--- კ----- ითხოვდა იმ ქონებას, რომელიც სახელმწიფოს ეკუთვნის, თუმცა ამ ქონებაზე აპელანტ ლ--- კ-----ს გააჩნია კანონიერი პრეტენზია, რადგანაც წლებია კანონიერად ფლობს და სარგებლობს ამ ფართით. ი--- კ----- კი ითხოვს ამ ქონების დაკანონებას, რაც აშკარად ეწინააღმდეგება როგორც სახელმწიფო ინტერესებს (ქონება სახელმწიფო საკუთრებაა), ასევე აშკარად არღვევს ლ--- კ-----ს კანონიერ ინტერესებსაც, რადგანაც ლ--- კ----- ამ ქონებას წლებია კანონიერად ფლობს და სარგებლობს. მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში არსებობდა მთელი რიგი მტკიცებულებები იმასთან დაკავშირებით, რომ ძალაში დატოვებულიყო საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები, რომლითაც უარი ეთქვა მოსარჩელეს სახელმწიფო ქონების რეგისტრაციაზე, სასამართლომ მიიღო, მართალია ერთი შეხედვით შუალედური გადაწყვეტილება, კერძოდ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ქონების მის სახელზე დარეგისტრირების თაობაზე, მაგრამ მას რეესტრის უარიც ძალაში უნდა დაეტოვებინა, რადგანაც ეს გადაწყვეტილებები კანონის სრული დაცვით იქნა მიღებული.

აპელანტის განმარტებით, მათ წარადგინეს დამატებითი მტკიცებულებები, რომლებიც კიდევ უფრო მყარს ხდიდა საქმეში არსებულ არგუმენტებს. აპელანტი მხარის მიერ სასამართლო პროცესზე დაყენებული იქნა მთელი რიგი შუამდგომლობები, რომელთა უმრავლესობა არ იქნა დაკმაყოფილებული, არადა რომ დაკმაყოფილებულიყო მათი ნაწილი მაინც, სარჩელი არ დაკმაყოფილდებოდა

აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ საქმეს არ დაურთო ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 20 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომლითაც გ----- კ-----ს უარი ეთქვა ამ სადავო ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე. ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ მოპასუხეები ამ საქმეში გახლდათ მაშინაც და ეხლაც, ერთი და იგივე იურიდიული პირები, საჯარო რეესტრი და ქონების მართვის ეროვნული სააგენტო, თუმცა ამ ორგანოებსაც არ მიეცა იმის საშუალება, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 20 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სასამართლოზე წარმოედგინათ. მეტიც სასამართლოს თვითონ უნდა გამოეთხოვა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება ჭეშმარიტების დადგენის თვალსაზრისით.

აპელანტის განმარტებით, მათ მიერ ასევე დაყენებული იქნა საქმისთვის მეტად მნიშვნელოვანი შუამდგომლობა, რომელიც ასევე არ იქნა გათვალისწინებული, კერძოდ, ისინი ითხოვდნენ სასამართლოს გამოეთხოვა ინფორმაცია იმასთან დაკავშირებით, გ----- კ---

----- ხომ არ იხდიდა სასჯელს 1993 წლის მდგომარეობით სასჯელალსრულებით დაწესებულებებში, რადგანაც ჰქონდათ საფუძვლიანი ეჭვი, რომ აუქციონის ჩატარების მომენტისათვის აწ.გარდაცვლილი გ----- კ----- იჯდა ციხეში, ე.ი. არ შეეძლო ხელი მოეწერა აუქციონის ოქმზე. ზემოაღნიშნული ინფორმაცია აპელანტმა მხარემ ვერ მოიპოვა, რადგან ინფორმაციის მოპოვება შეეძლო მხოლოდ სასამართლოს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მხარე თვლის, რომ საჯარო რეესტრმა სწორად უთხრა უარი ი----- კ-----ს რეგისტრაციაზე, რადგანაც მას არ წარუდგენია საკუთრების მოწმობა, შესაბამისად გადაწყვეტილება ქონების რეგისტრაციაზე უარი თქმის შესახებ სწორად იქნა მიღებული.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება, ი----- კ-----ს მოთხოვნა/კერძო საჩივარი ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ნოემბრის განჩინებაზე, დაუშვებლობის გამო დარჩეს განუხილველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული 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.

სააპელაციო პალატა, ი----- კ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას უცვლელი ტოვებს შემდეგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით:

საქმეში დაცული საწარმოს მუშაკების პრივატიზების შესახებ განცხადებით ირკვევა, რომ ფ-----ი „---“ ს----- საამქროს მუშაკებმა გადაწყვიტეს შეექმნათ ამხანაგობა საწარმოს ქონების შესყიდვის მიზნით, რომელიც მდებარეობდა ა----- წ-----ში და „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე მოიხზოვნენ განცხადების განსახილველად მიღება. ამავე განცხადებით ირკვევა, რომ თანამშრომელთა დავალებით საწარმოს მუშაკთა კრების თავმჯდომარე იყო გ----- ი----- ის ძე კ-----ს. ამავე განცხადების მინაწერით ირკვევა, რომ მეორე თანამშრომელმა ვ----- ვ-----მ შესყიდვაზე უარი განაცხადა და საამქრო შეისყიდა კ-----მა (ს.ფ. 20, ტ.1);

N-- ბილეთით ირკვევა, რომ გ----- კ----- მონაწილეობდა ფ-----, „---“ საჯარო ვაჭრობაში, როგორც მყიდველი (ს.ფ. 21, ტ.1);

1993 წლის 0-----ის აუქციონის შედეგების შესახებ N-- ოქმით (წარმოდგენილია ასლის

სახით) ირკვევა, რომ გ-----ი ი-----ის ძე კ-----მა ნაღდი ანგარიშსწორებით, 1 300 000 კუპონად შეისყიდა ფ-----ი „----“ ს----- საამქრო. ოქმი ხელმოწერილია სახელმწიფო ქონების მართვის სახელმწიფო კომიტეტის რაიონული სამმართველოს უფროსის - ა-----ისა და მყიდველი ფიზიკური პირის მიერ (ს.ფ. 22-23, ტ.1);

1993 წლის 1-----ის ხელშეკრულების ასლით, რომლის დედანთნ შესაბამისობას ამოწმებს ოზურგეთის ნოტარიუსი მ. მ----- გერბიანი ბეჭდითა და შესაბამისი შტამპით 1993 წლის 27 დეკემბერს, ირკვევა, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის ოზურგეთის რაიონულ სამმართველოსა და გ-----ი ი-----ის ძე კ-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება რომლითაც გ-----ი კ-----მა შეისყიდა ფ-----ი „----“ ს----- საამქრო (ს.ფ. 24-26, ტ.1);

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული უძრავი ნივთის ცნობა-დახასიათება. აღნიშნული ცნობა-დახასიათების მონაცემებით გრაფაში „ნაკვეთის საკუთრების აღწერა“ - მითითებულია „ოზურგეთი, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - გაურკვეველი; ნაკვეთის ფუნქცია - გაურკვეველი; მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ არის წარმოდგენილი“; გრაფაში „ლიტერი - საკუთრების აღწერა“ - მითითებულია „დასახლება - არასაცხოვრებელი; სართულების რაოდენობა - 2; საერთო ფართობი - 25 კვ.მ“; გრაფაში „მესაკუთრის (მოსარგებლის) აღწერა“ - მითითებულია - გ-----ი ი-----ის ძე კ-----“. ცნობა დახასიათებას აქვს შენიშვნა „მასალა არასრულყოფილია, წარმოდგენილია მხოლოდ ხელშეკრულება, სადაც უძრავი ნივთის მისამართი დაფიქსირებული არ არის, საქმეში ტექნიკური პასპორტი და საინვენტარიზაციო გეგმა, ასევე ტექნიკური მაჩვენებელი წარმოდგენილი არ არის. ცნობა დახასიათებაში მითითებულია წარდგენილი დოკუმენტების შესახებ და ესენია: - ხელშეკრულება N1-----, 1----- 1993, ნოტარიუსი მ.მ-----, ოქმი N-- აუქციონის შედეგების შესახებ N1----- 0-----1993 ნოტარიუსი მ. მ----- (ს.ფ. 83, ტ.1);

1-----2016 წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ ი----- კ----- არის 2016 წლის 0-----ს გარდაცვლილი გ----- კ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრე - მეუღლე და მან საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება სრულად (ს.ფ. 15-17, ტ.1);

მესამე პირი ლ---- კ----- არის გ----- კ-----ს და. მისი წარმომადგენლის განმარტებით, ქ-----ის საამქრო, ე.წ ფ-----ი „----“ ს----- საამქრო, ეკუთვნოდა მათ ოჯახს (იხ. სხდომის ოქმი);

24.03.2017 წელს ი----- კ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ-----ი, ა.წ-----. განცხადებას დაურთო პირადობის მოწმობის ასლი, სამკვიდრო მოწმობა, ტექ.პასპორტი, ხელშეკრულება და N-- ოქმი (ს.ფ. 19, ტ.1);

2017 წლის 29 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მათ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №1---- (2-----2017) წერილით გამოითხოვეს ქ-----ში, ა-----ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის სარეგისტრაციო მასალებთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რის გამოც სარეგისტრაციო მოთხოვნის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო №1---- (2-----2017) წერილზე პასუხის მიღებამდე (ს.ფ. 31, ტ.1);

2017 წლის 10 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა

ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----06 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრა 30 დღიანი ვადა გ----- ი-----ის ძე კ-----ს (პ/ნ 3-----) სახელზე სახელმწიფო ქონების ოზურგეთის რაიონული სამმართველოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის წარსადგენად (ს.ფ. 32, ტ.1);

2017 წლის 15 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება იმ საფუძველზე, რომ დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარადგინა;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს 1----- წლის N2----- გადაწყვეტილებით ი-----კ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (ს.ფ. 44-49, ტ.1);

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 0-----2017 წ. N1----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ-----ში, წ-----ში მდებარე თანასაკუთრებაში არსებული (მიწის უძრავი ქონების) ს/კ. 2-----) ორ სართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართის სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაცია (ს.ფ. 98, ტ.1). სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.08.2017 წლის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან შენობის პირველ სართულზე არსებულ ფართზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი იყო სართულბრივი გეგმა, რომელზედაც მონიშნული იქნებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი (მათ შორის 25 კვ.მ.) და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართები, ასევე ინფორმაცია, განხორციელდა თუ არა ზემოაღნიშნული 25 კვ.მ. ფართის განკარგვა სახელმწიფოს მიერ (1-----1993 წლის ხელშეკრულების /დამოწმებული ნიტარიუს მ-----ს მიერ, რეესტრის N1-----/ საფუძველზე) და ძალაში იყო თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება. ასევე წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც მითითებული იქნებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის სართულიანობა. ამავე გადაწყვეტილებაში სარეგისტრაციო სამსახური მიუთითებს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ, ქალაქ ო-----ი მდებარე 25 კვ.მ. ფართის სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის გრაფაში (მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სია) მითითებულია გ----- ი-----ის ძე კ----- /საფუძველი 1-----1993 წლის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნიტარიუს მ-----ს მიერ, რეესტრის N1-----/ (იხ. N8-----) სარეგისტრაციო განცხადება), ხოლო საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის მიხედვით, ვერ ხერხდებოდა აღნიშნული 25 კვ.მ. ფართობის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია (ს.ფ. 103, ტ.1).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი (რომელიც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის საფუძველზე გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში) მოითხოვს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილება ემყარებოდეს საქმის მასალებს და შეიცავდეს მათი სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოტანილ თანმიმდევრულ დასკვნებს (მუხ. 105, 249). აღნიშნული, უწინარეს ყოვლისა, გულისხმობს საქმის ვითარებისა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას საქმეში არსებული ადეკვატურად ამსახველი მტკიცებულებების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს, რომ მან, როგორც გ----- კ-----ს მემკვიდრემ, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება დაარეგისტრიროს ქ-----

-ში, ა.წ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე, მამკვიდრებლის მიერ სახელმწიფოსაგან პრივატიზების წესით შეძენილ უძრავ ნივთზე, რომელიც დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს, ხოლო პრივატიზაციის დროისთვის იყო ქ-----ის საამქრო (საქმის მასალების მიხედვით ფართი მოიხსენიება, როგორც ფ-----ი „---“ ს----- საამქრო/ ფ-----8 „---“ ს-----).

უდავოა, რომ ი---- კ----- გ----- კ-----ს პირველი რიგის მემკვიდრეა და მან მიიღო სამკვიდრო (1----2016წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა დაცულია საქმეში). სამკვიდრო მოწმობაში კონკრეტულად არ არის მითითება სარეგისტრაციო ობიექტზე - ო-----ი, ა-----ში, პირველ სართულზე მდებარე ფართზე, თუმცა მასში აღნიშნულია, რომ მემკვიდრემ სამკვიდრო მიიღო სრულად - სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებითა (მოდრავი და უძრავი ნივთები, მათ შორის უძრავი ნივთები, რომელთაც უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე ან მის გარეშე ფლობდა მამკვიდრებელი, თუმცა საკუთრების უფლების აღიარება ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ მოუხდენია, წილები და აქციები სამეწარმეო საზოგადოებებში, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ პენსიაზე, ნებისმიერ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებულ საბანკო ანაბარზე და სხვა არაპირადი ხასიათის უფლებები, რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ (მათი არსებობის შემთხვევაში)) და პასივებით (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში), რომელიც მამკვიდრებელს გააჩნდა გარდაცვალების მომენტისათვის.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მის მამკვიდრებელს 1993 წლის ს-----ი აუქციონის წესით ჰქონდა შეძენილი სარეგისტრაციო ობიექტი (ო-----ი, ა.წ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი (ქ-----ის საამქრო/სახელოსნო), სადაც ის მუშაობდა.

აღნიშნულის დასადასტურებლად მოსარჩელემ სასამართლოს წარმოუდგინა - საწარმოს მუშაკების პრივატიზების შესახებ განცხადება (ს.ფ. 20, ტ.1); საჯარო ვაჭრობაში მონაწილის N- - ბილეთი (ს.ფ. 21, ტ.1); 1993 წლის 0-----ის აუქციონის შედეგების შესახებ N-- ოქმი ნაღდი ანგარიშსწორებით, 1 300 000 კუპონად ფ-----ი „---“ ს----- საამქროს შეძენის შესახებ (ს.ფ. 87-88, ტ.1); 1993 წლის 1-----ის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ.84-86, ტ.1). ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მასალით ირკვევა, რომ ქალაქ ო-----ი მდებარე 25 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის გრაფაში (მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა სია) მითითებულია გ----- ი-----ის ძე კ----- /საფუძველი 1----1993 წლის ხელშეკრულება, დამოწმებული ნიტარიუს მ-----ს მიერ, რეესტრის N1- ---- და აუქციონის შედეგების შესახებ ოქმი 0----1993წ N1---- (ს.ფ. 83).

საჯარო რეესტრის სამსახურისა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელთა პოზიციით, რასაც ეთანხმება მესამე პირის ლ---- კ-----ს წარმომადგენელიც, გ----- კ-----ს არ მოუპოვებია საკუთრების უფლება ო-----ი ა-----ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე, რის გამოც მემკვიდრის, ი---- კ-----ს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით მიღებული სარჩელით სადავო გადაწყვეტილებები არის კანონიერი. მათი მოსაზრებით პრივატიზება არ მომხდარა და ქონება სახელმწიფოს ეკუთვნის. აღნიშნულ პოზიციასთან წინააღმდეგობაში მოდის იგივე მესამე პირის წარმომადგენლის განმარტება, რომ ფართს მის ძმასთან, გ----- კ-----თან ერთად მისი მარწმუნებელიც ფლობდა და ის დღემდე ოჯახის სარგებლობაშია. მესამე პირი, მართალია, მხარს უჭერს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიციას, რომ ფართის პრივატიზება არ მომხდარა და ის სახელმწიფოს ეკუთვნის, თუმცა განმარტავს, რომ სახელმწიფოსთან ქონებით სარგებლობაზე რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობაში

არსდროს ყოფილან და სარგებლობის საფასურიც არასდროს გადაუხდიათ. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებითაც ფართი რაიმე ფორმით სარგებლობაში გ----- კ-----ს ან ლ---- კ-----ს გადაცემული არ ჰქონიათ. საქმის მონაწილეთა განმარტებები, იმ წერილობით მტკიცებულებებთან ერთად, რაც შეკრებილია მოცემულ საქმეზე, ამყარებს სასამართლოს რწმენას, რომ აუქციონის წესით ს----- საამქრო (როგორც მანამდე სახელმწიფო საწარმო) შეიძინა იქ დასაქმებულმა გ----- კ-----მა. მესამე პირს, ლ---- კ-----ს რაიმე მართლზომიერი უფლება აღნიშნულ ფართზე საქმის მასალებით არ უდასტურდება. მისი ინტერესი გ----- კ-----ს დანაშთი სამკვიდროდან ქონებრივი სარგებლის მიღებაა, რაზეც, როგორც მხარეებმა განმარტეს სამოქალაქო წესითაც აწარმოებენ დავას.

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რაზეც მხარეები ამყარებენ თავიანთ მოთხოვნებს (მოსარჩელე - სარჩელს, ხოლო მოპასუხე და მესამე პირები - შესაგებელს), სააპელაციო პალატა საჭიროდ მიიჩნევს განმარტოს სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების საწყის ეტაპზე საქართველოში მოქმედი ნორმატიული აქტების ზოგიერთი დანაწესი.

პირველ რიგში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 09.08.1991წ. კანონით (სამოქმედოდ შემოღებული იქნა 01.10.1991 წლიდან, ხოლო ძალადაკარგულია - “სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ” საქართველოს კანონით გამოქვეყნებიდან (09.07.1997წ)) განისაზღვრა **სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზება** და არა სახელმწიფო ქონების პრივატიზება იმ გაგებით, რაც მოგვიანებით ამოქმედებული საკანონმდებლო ნორმებით დადგინდა. ეს იყო ქვეყანაში მიმდინარე სახელმწიფო საწარმოებისა და ორგანიზაციების განსახელმწიფოებრიობის საწყისი ეტაპი, რაც საკანონმდებლო სივრცეში შემოღებული სრულიად ახალი ნორმებით რეგულირდებოდა. კანონი განსაზღვრავდა **საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების** სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძვლებს. ხსენებული კანონის პირველი მუხლით „პრივატიზება“ ნიშნავდა მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენას, რის შედეგად ისინი თავის თავზე იღებდნენ ამ უფლებებიდან გამომდინარე ქონებრივ, საფინანსო და სხვა ვალდებულებებს. კანონის 1.2 მუხლით დადგინდა, რომ პრივატიზაციის შედეგად **სახელმწიფო კარგავდა პრივატიზებული ქონების (ობიექტების) ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებას, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები - მათი მართვის უფლებას.**

„საქართველოს რესპუბლიკაში საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1991წ. 09 აგვისტოს კანონის 9.1 მუხლით, სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზება ხორციელდებოდა საწარმოთა შესყიდვით კონკურსის ან აუქციონის წესით. საქმის მასალები მიუთითებს, რომ ფ-----ი „---“ ს----- საამქრო აუქციონის წესით პრივატიზებას დაექვემდებარა. ხსენებული კანონის მე-15 მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილებას საწარმოს აუქციონის წესით გაყიდვის შესახებ იღებდა სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტი ან მისი ტერიტორიული ორგანო საწარმოს მუშაკებთან და ხელისუფლების ადგილობრივ ორგანოებთან შეთანხმებით. აუქციონის ჩატარების წესი განისაზღვრებოდა საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის მიერ დამტკიცებული დებულებით.

საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 29.05.1992წ. N612 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ“ დებულება განსაზღვრავდა „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად სახელმწიფო ქონების აუქციონის წესით

გაყიდვის ძირითად წესებს, გამყიდველისა და მყიდველების, ასევე აუქციონის სხვა მონაწილეთა უფლება-მოვალეობებს. დებულების მე-3 პუნქტით, აუქციონზე გასატან სახელმწიფო ქონებას შეადგენდა სახელმწიფო საწარმოები (გაერთიანებები), ორგანიზაციები, საამქროები, საწარმოების სხვა ქვედანაყოფები, აგრეთვე საწარმოთა და არასაწარმოო ფასეულობათა ერთიანი ქონებრივი კომპლექსები....

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები ადასტურებენ, რომ ო-----ი, ა-----ში მდებარეობდა ორსართულიანი შენობა ე.წ. საყოფაცხოვრებო სახლი, რომელსაც მოიხსენიებდნენ როგორ სალონი „--- (შენობა ამჟამად იმავე მისამართზე მდებარეობს). აღნიშნულ შენობაში განთავსებული იყო არაერთი საამქრო, მათ შორის, შენობის პირველ სართულზე იყო განთავსებული ქ-----ის საამქრო, სადაც წლების მანძილზე მუშაობდა გ-----
- კ-----.

მხარეებთან დაცულ და მათ მიერვე სასამართლოში წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში მითითებულია, რომ ი----- კ-----ს მამკვიდრებელს, გ----- კ-----ს, 1993 წლის 2-----ს აუქციონის წესით შეუძენია ო-----ი მდებარე ფ-----ი „---“ ს----- საამქრო/ფ-----ი „---“ ს-----. კერძოდ, აუქციონის მონაწილის ბილეთში აუქციონის მონაწილედ ფიქსირდება გ----- კ-----, გრაფაში „ობიექტის დასახელება, რომლის საჯარო ვაჭრობაშიც მყიდველი იღებს მონაწილებას“ მითითებულია - ფ-----ი „---“ ს-----; აუქციონის შედეგების შესახებ 0-----1993წ. ოქმში მყიდველის გრაფაში მითითებულია - გ----- კ-----, გაყიდული ობიექტის გრაფაში მითითებულია - „ფ-----ი „---“ ს----- საამქრო“, 1-----1993წ ხელშეკრულებაში მყიდველად ასევე მითითებულია - გ----- კ-----, ნასყიდობის საგნად - „ფ-----ი „---“ ს----- საამქრო - ორსართულიანი შენობის პირველ სართულზე - ერთი ოთახი შესასვლელით“.

საქართველოს მთავრობის 29.05.1992 წ. N 612 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ“ დებულების მე-4 პუნქტით დაიშვა დებულების მე-3 პუნქტში მითითებული ქონების ცალკეული ნაწილების, რომლებიც არ ქმნიდნენ ერთიან ქონებრივ კომპლექსს, პრივატიზება... აუქციონზე ქონების გამყიდველს წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების კომიტეტი ან მისი ტერიტორიული ორგანო, მას შეეძლო გამყიდველის ფუნქციის უშუალოდ შესრულება ან შუამავლის მეშვეობით, რომელსაც მინიჭებული ექნებოდა გამყიდველის უფლებამოსილება და იმოქმედებდა პრივატიზაციის შესახებ კანონმდებლობით (პუნქტი 5). მყიდველი შეიძლებოდა ყოფილიყო საქართველოს მოქალაქე, ან მოქალაქეთა გაერთიანებები, საზღვარგარეთის ქვეყნების ფიზიკური და იურიდიული პირები, აგრეთვე არასახელმწიფო იურიდიული პირები, რომლებშიც სახელმწიფო წილი 25% ნაკლები იყო. სახელმწიფო საწარმოების მყიდველები შეიძლებოდა ყოფილიყვნენ იმ საწარმოების მუშაკები, რომლებიც ამ მიზნით ქმნიდნენ ამხანაგობას (პუნქტი 6). დებულების მე-13 და მე-14 პუნქტები ითვალისწინებდა აუქციონში მონაწილის ბილეთის დამზადებას, ბილეთის მისაღებად მყიდველი აუქციონის ორგანიზატორს წარუდგენდა განაცხადს მონაწილეობაზე, ცნობას მითითებულ ანგარიშზე სათანადო თანხის ჩარიცხვის შესახებ. დებულების მე-18 პუნქტით, მყიდველი აუქციონის მონაწილის სტატუსს ღებულობდა მონაწილის ბილეთის მიღების მომენტიდან.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი პრივატიზების შესახებ საწარმოს მუშაკების განცხადებით ირკვევა, რომ ფ-----ი „---“ ს----- საამქროს მუშაკებმა გადაწყვიტეს შეექმნათ ამხანაგობა საწარმოს ქონების შესყიდვის მიზნით, რომელიც მდებარეობდა ა-----წ-----ში და მოითხოვეს „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განცხადების განსახილველად მიღება. ამავე განცხადებით ირკვევა, რომ თანამშრომელთა დავალებით საწარმოს მუშაკთა კრების

თავმჯდომარე იყო გ-----ი ი-----ის ძე კ-----მა. ამავე განცხადების მინაწერით ირკვევა, რომ მეორე თანამშრომელმა ვ----- ვ-----მ შესყიდვაზე უარი განაცხადა და საამქრო შეისყიდა კ-----მა (ს.ფ. 20, ტ.1). საქმეში წარმოდგენილი N-- ბილეთით ირკვევა, რომ გ----- კ----- მონაწილეობდა ფ-----ი ,----“ საჯარო ვაჭრობაში, როგორც მყიდველი (ს.ფ. 21, ტ.1).

ზემოთ მოხსენიებული „დებულების“ 26-ე პუნქტის მიხედვით, აუქციონის მონაწილეს, რომელიც საჯარო ვაჭრობის მსვლელობისას სახელმწიფო საკუთრების ობიექტზე საბოლოო ფასს შესთავაზებდა, აღნიშნულ ობიექტზე საჯარო ვაჭრობის დამთავრებიდან 10 წუთის განმავლობაში უნდა წარედგინა აუქციონის ორგანიზატორისთვის ბილეთი და ხელი მოეწერა აუქციონის შედეგების ოქმზე, ოქმს ხელს აწერდა ასევე აუქციონის ორგანიზატორი და მეაუქციონე. ოქმში აღინიშნებოდა მონაცემები თანამდებობის პირებზე, მეაუქციონეზე, სახელმწიფო საკუთრების ობიექტის საწყისი და საბოლოო ფასები, ასევე ობიექტის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ხელმოსაწერად მხარეთა ვალდებულებანი და გამყიდველის საანგარიშსწორებო ანგარიშის ნომერი. **აუქციონის შედეგების ოქმის პირი გაიცემოდა მყიდველზე და წარმოადგენდა დროებით მოწმობას, რაც ამტკიცებდა მყიდველის საკუთრების უფლებას გაყიდულ ქონებაზე.**

საქმეში წარმოდგენილია 1993 წლის 0-----ის აუქციონის შედეგების შესახებ N-- ოქმი, საიდანაც ირკვევა, რომ გ-----ი ი-----ის ძე კ-----მა ნაღდი ანგარიშსწორებით, 1 300 000 კუპონად შეისყიდა ფ-----ი ,----“ ს----- საამქრო. ოქმი ხელმოწერილია სახელმწიფო ქონების მართვის სახელმწიფო კომიტეტის რაიონული სამმართველოს უფროსის - ა-----ისა და მყიდველი ფიზიკური პირის მიერ (ს.ფ. 22-23, ტ.1).

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ დებულება არ მიუთითებს აუქციონის წესით შეძენილ ქონებაზე მხარეებს შორის ხელშეკრულების გაფორმებაზე (განსხვავებით კონკურსის წესით სახელმწიფო ქონების შეძენის შესახებ დებულებისაგან, რომელიც ასევე დამტკიცებული იყო საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 29.05.1992 წ. N 612 დადგენილებით, რომელიც პირდაპირ მიუთითებდა კონკურსში გამარჯვებულთან ხელშეკრულების გაფორმებაზე). ამდენად, 1993 წელს მოქმედი საკანონმდებლო აქტის მიხედვით აუქციონის წესით სახელმწიფო საწარმოს შეძენის დამადასტურებელ დოკუმენტს გამყიდველის (სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირის) და მყიდველის (კერძო სუბიექტის) მიერ ხელმოწერილი აუქციონის შედეგების ოქმი წარმოადგენდა, - რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეხა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების პროცესში (პრივატიზების ფორმის მიუხედავად) გარიგებათა გაფორმების ზოგად წესს ადგენდა „საქართველოს რესპუბლიკაში საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 09.08.1991 წ. კანონის მე-20 მუხლი. 20.1. მუხლის მიხედვით, პრივატიზების ფორმებისაგან დამოუკიდებლად სახელმწიფო საწარმოთა... გამყიდველსა და მყიდველს შორის ფორმდებოდა ხელშეკრულება, რომელიც **შინაარსითა და ფორმით შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. 20.3 მუხლით, საწარმოზე საკუთრების უფლება გამყიდველიდან მყიდველს გადაეცემოდა ხელშეკრულების ნოტარიალურად რეგისტრაციის მომეტიდან, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული. კანონის 22.1 მუხლით, პრივატიზების პროცესში სახელმწიფო იძლეოდა გამყიდველისა და მყიდველის უფლებათა და მოვალეობათა დაცვის გარანტიას. იმ შემთხვევაში თუ პრივატიზება ჩატარდებოდა ამ კანონის დარღვევით, სახელმწიფო არ იძლეოდა მყიდველის უფლებათა დაცვის გარანტიას და იღებდა ზომებს დადებულ გარიგებათა გასაბათილებლად. კანონის 23-ე მუხლი ჩამოთვლიდა იმ საფუძვლებს,**

რაც განაპირობებდა პრივატიზების შესახებ გარიგებათა ბათილობას.

მხარეებს ხელთა გააჩნიათ და ტექნიკური აღრიცხვის არქივშიც დაცულია 1993 წლის 1-----ის ხელშეკრულება (მართალია, დედანი დოკუმენტი არ იძებნება (იხ. ნოტარიუსთა პალატის და საჯარო რეესტრის სამსახურის წერილები), თუმცა დოკუმენტის ასლის დედანთან შესაბამისობა 27.12.1993წ. დადასტურებულია ნოტარიუს მ.მ-----ს მიერ, შესაბამისი გერბიანი ბეჭდითა და შტამპით), რომელშიც მითითებულია, რომ გ-----ი კ-----მა შეისყიდა ფ-----ი ,---- ს----- საამქრო. ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ქონების ფასი მყიდველს აუქციონის ოქმის ხელმოწერიდან 3 დღეში უნდა გადაეხადა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველს ჩამოერთმეოდა საკუთრების უფლება შეძენილ ობიექტზე, არ უბრუნდებოდა ბე და ჯარიმდებოდა შესასყიდი ფასის 5 %-ის ოდენობით. ხელშეკრულების მიხედვით მყიდველის ვალდებულებას წარმოადგენდა საქმიანობის (ბ-----ის) შენარჩუნება ხელშეკრულების დადებიდან 2 წლის განმავლობაში (ს.ფ. 24-26, ტ.1). აუქციონის შედეგების შესახებ 0-----1993წ ოქმში მითითებულია ქონების ღირებულება - 1300 000 კუპონი, ანგარიშსწორების ფორმა - ნაღდი, გამყიდველის საანგარისწორებო რეკვიზიტი - შემნახველი საღარო N27 (ს.ფ. 22-23, ტ-1).

მხარეთა და მესამე პირთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, რომ გ-----ი კ-----ს არ ჩამორთმევია ქონება, უფრო მეტიც ის ტექნიკურ სააღრიცხვო მონაცემებით 25 კვ.მ. ფართის მესაკუთრედ არის აღრიცხული სამსახურში დაცული აუქციონის ოქმისა და ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც წარმოდგენილი ცნობა-დახასიათებითა და ასევე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებითაც დასტურდება. ამდენად ზემოთ მოხსენიებული აუქციონის შედეგების **1993 წლის 0-----ის ოქმი და 1-----ის** ხელშეკრულება წარმოშობდა შეძენილ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლებას.

სააპელაციო პალატა მოიხმობს **საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს** N18.05.2007წ გადაწყვეტილებას (N 2/1-370,382,390,402,40 _ საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ), რომელშიც განიმარტა: „...საკუთრების უფლება უმნიშვნელოვანესი ძირითადი უფლებაა. ამავედროულად, საკუთრება არის ინსტიტუტი, რომელიც სახელმწიფოს ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს. საკუთრების უფლების დაცვა უცხოა ტოტალიტარული სახელმწიფოსათვის, ხოლო დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია, ერთი მხრივ, საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ხოლო, მეორე მხრივ – მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში. აქედან გამომდინარე, 21-ე მუხლის მე-2 ან მე-3 პუნქტის დამრღვევი ნორმა, რომელიც არ შეესაბამება საკუთრების უფლების შეზღუდვისადმი ან საკუთრების ჩამორთმევისადმი წაყენებულ კონსტიტუციურ-სამართლებრივ სტანდარტს, იმავედროულად წინააღმდეგობაში მოვა ამავე მუხლის პირველ პუნქტთანაც. სახელმწიფოს ვალდებულება, უზრუნველყოს საკუთრების უფლება, მოითხოვს შესაბამისი სამართლებრივი წესრიგის შექმნას...“

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი

ინსტიტუტი, რომელიც ახორციელებს ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაციას, როგორიცაა, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს 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. მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 24.03.2017 წელს ი---- კ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----ი, ა.წ-----. განცხადებას დაურთო პირადობის დამოწმებული ასლი, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, ტექ.პასპორტი, ხელშეკრულება და N-- ოქმი.

განაცხადზე დართული ინდ. მეწარმე „----- მიერ მომზადებული ნახაზით ო-----ი, ა----- წ-----ში მდებარე მაღაზიის საერთო ფართი შეადგენს 34,2 კვ.მ. განაშენიანების ფართი 28, 5 კვ.მ-ს ოთახების რაოდენობა 3 და შესასვლელი (ს.ფ. 28-29, ტ-1).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1. მუხლით, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო ობიექტია

უძრავი ან მოძრავი ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ხოლო უძრავი ნივთს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა (მე-2 მუხ. „გ“ ქ/ პ).

უძრავი ნივთის რეგისტრაცია ნიშნავს, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების) წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, რასაც კანონის 3.2. „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ახროციელებს სააგენტო. ხსენებული კანონი განასხვავებს „სარეგისტრაციო დოკუმენტს“ (სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას) და „სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას“ (რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები) (მე-2 მუხ. „კ“ და „ლ“ ქ/პ-ები).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.1 მუხლით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, 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 (მე-8 მუხ. მე-2 და მე-3 პ-ები). 9.1 მუხლით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. 11¹ მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი. მუხლი 11² მუხლით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეადგინოს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის შესაბამისად, რომლითაც ასევე განისაზღვრება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35.2 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე დადებული გარიგებები, რომლებიც იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში არ იყო რეგისტრირებული შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე გამოცემულია ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ (დამტკიცებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ N4 ბრძანებით), რომლის მიზანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის... და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუმენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ადმინისტრაციული წარმოებების რეგულირება.

„ინსტრუქციის“ 10.2 მუხლით, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, უფლებამოსილი პირი **ვალდებულია** ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ **უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული**. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილ ცნობა-დახასიათებაში არ არის აღნიშვნა, რომ **უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული, უფრო მეტიც, ცნობა-დახასიათებაში „მესაკუთრე/მოსარგებლის“ გრაფაში მითითებულია გ----- კ-----**.

„ინსტრუქციის“ 10.37 მუხლით, მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში არსებულ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, რომელიც გასხვსებულია უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ კონკურსის, აუქციონის ან იჯარა გამოსყიდვის ფორმით, ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მრავალბინიან, მრავალერთეულიან უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იმ შემთხვევაშიც როდესაც საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაცემულია მხოლოდ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთის გარეშე. 18.1 მუხლით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუთოს, რათა ის შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს. 14.2 მუხლის პირველი წინადადებით, მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით.

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. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ჯეროვნად გამოყენებით, უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ო-----ი, ა-----ში მდებარე ორსართულიანი შენობის პირველ სართულზე

განთავსებული გ----- კ-----ს მიერ შეძენილი „ქ-----ის საამქროს“ ფართობი. მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული, რომ საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული სააღრიცხვო მასალებით გ----- კ----- მესაკუთრე/მოსარგებლედ აღრიცხულია 25 კვ.მ. ფართზე, 1-----1993წ. ხელშეკრულებაში მითითებულია შესყიდული იქნა ერთი ოთახი შესასვლელით, სარეგისტრაციო განაცხადზე დართული ნახაზით სარეგისტრაციო ობიექტის საერთო ფართი შეადგენს 34,2 კვ.მ-ს. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით მინიჭებული საშუალებების გამოყენებით უნდა მოხდეს სარეგისტრაციო ობიექტის ფართობის დადგენა და სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად რეგისტრაციის განხორციელება.

ამდენად სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 95-98-ე მუხლების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, უნდა გამოიკვლიოს წინამდებარე გადაწყვეტილებაში მითითებული და ასევე სხვა, საქმისათვის მნიშვნელოვანი, გარემოებები და სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება ი----- კ-----ს სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება ი----- კ-----ს მოთხოვნას, საქმეში მესამე პირებად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და ლ----- კ-----ს ჩაბმის შესახებ, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ნოემბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე, პალატას მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში ფაქტობრივად მხარის მიერ წარმოდგენილია კერძო საჩივარი, რაც დაუშვებლობის გამო უნდა დარჩეს განუხილველი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს განჩინება პირის მესამე პირად საქმეში ჩაბმის შესახებ არ გასაჩივრდება. ამ მუხლის მე-2 ნაწილთან დაკავშირებით მიღებული სასამართლო განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელიც ჩაბმულ იქნა საქმეში. ამდენად, მოსარჩელე ი----- კ----- არ არის უფლებასილი გაასაჩივროს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და ლ----- კ-----ს, ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმის შესახებ რაიონული სასამართლოს განჩინება

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არ არის სათანადოდ გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რაც ადასტურებს მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საჭიროებას და ამ ეტაპზე გამორიცხავს სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტებს - ი----- კ-----ს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ლ----- კ-----ს, მათ მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი

ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი, არ დაუბრუნდებათ სააპელაციო საჩივრების უარყოფის გამო, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე, 419-420-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ი---- კ-----ს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და ლ---- კ-----ს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. ი---- კ-----ს კერძო საჩივარი ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ნოემბრის განჩინებაზე, დაუმუშებლობის გამო დარჩეს განუხილველი;
4. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე