



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

19 დეკემბერი, 2018 წელი
ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ 1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი;

2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე _ შპს "ხ----- დ----- და ც-----ი"

მესამე პირები _ 1. ხობის მუნიციპალიტეტის მერია

2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს "ხ----- დ----- და ც-----ი" დაზუსტებული სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 25 მაისს შპს "ხ----- დ----- და ც-----ის" წარმომადგენელმა რ----- ი-----მ სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი) მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 09 იანვრის N-----

გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე სარჩელით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრიროს ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთების, რომელთა რეგისტრაცია შეწყვეტილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N8-----, 2017 წლის 09 იანვრის NN-----

----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებებით.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის **2016 წლის 30 დეკემბრის N-----** გადაწყვეტილებებზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის, სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით დებულებისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 17 თებერვლის N1----- და 22.03.06 წლის 1-1---- ბრძანებების საფუძველზე 2006 წლის 04 აპრილს შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი შეისყიდა შპს „ბ----მ“. მასვე, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გადაეცა

საკუთრების დამადასტურებელი N130ა მოწმობა. საპრივატიზაციო ნუსხაში შეტანილ იქნა სხვა ქონებებთან ერთად 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაფნის ნარგავებით დაკავებული 14.1 ჰა, ც-----ის პლანტაციით 40.3 ჰა, საძოვარი 32.1 ჰა, ქარსაფარი ზოლი 8.1 ჰა, სარეკონსტრუქციო მიწა 46.8 ჰა, ტბორი 0.8 ჰა) 2015 წლის 25 ნოემბერს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურს მოეხდინათ პრივატიზებული მიწებიდან სამი მიწის ნაკვეთის რეგისტრირება. ხობის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ 268.8 ჰა მიწის ნაკვეთი, თუმცა შედიოდა საპრივატიზაციო ნუსხაში, მაგრამ არ წარმოადგენდა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ საკუთრებას, ჰქონდა მას სარგებლობაში. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რომელმაც უარი უთხრა მოსარჩელეს სადავო უძრავი ქონებების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ მიერ პრივატიზებულ იქნა არაერთი მიწის ნაკვეთი თუმცა კონკრეტულად ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ხ-----ში მდებარე 1299 კვ.მ, 1815 კვ.მ და 804 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება სააგენტოს მიერ ვერ ხორციელდება. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა ფოთის საქალაქო სასამართლოში, რომლის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაწყვეტილებაში მითითებული არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შეფასება-გამოკვლევის შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. 2016 წლის 30 და 31 აგვისტოს მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა შესაბამისი დოკუმენტაცია 38 მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2016 წლის 29 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონულმა ოფისმა უარი უთხრა მოსარჩელეს რეგისტრაციაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2017 წლის 05 მაისის N1-----, 1----- გადაწყვეტილებებით უარი უთხრა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. ორივე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ვერ დგინდებოდა იდენტიფიცირება აღნიშნული მიწის ნაკვეთებისა, გარდა ამისა მოპასუხე უკანონოდ დაეყრდნო ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 13 დეკემბრის N0----- წერილს თითქოს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთები არის შიდა გზები და ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის მიხედვით წარმოადგენს მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნებულ ქონებას, რაც ეწინააღმდეგება საავტომობილო გზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლს.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 ივნისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის და მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირის, ხოზის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ხოზის მუნიციპალიტეტის ინტერესი დაკმაყოფილებულია, მუნიციპალიტეტს დარეგისტრირებული აქვს ის აუცილებელი სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი ნაკვეთები, რომლებიც საზოგადოებრივი და სახელმწიფო მნიშვნელობიდან გამომდინარე წარმოადგენს შიდა სასოფლო გზებს, სხვა დანარჩენზე ხოზის მუნიციპალიტეტის გამგეობას პრეტენზია არ გააჩნია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 09 იანვრის N-----

[illegible]

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის
თქმის შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს) შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრიროს ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომელთა რეგისტრაცია შეწყვეტილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N8----- და 2017 წლის 09 იანვრის N-----

----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ
გადაწყვეტილებებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N-----

----- გადაწყვეტილებაზე საქმის წარმოება შეწყდა, მოსარჩელის მიერ ამ ნაწილში სარჩელზე უარის თქმის გამო.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტები:

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2006 წლის 01 მაისის N1---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის შესაბამისად, შპს „ბ----ს“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 28 აპრილის N1----- - შპს „ბ----სათვის“ საკუთრების დადასტურების შესახებ ბრძანების მიხედვით, დადასტურდა შპს „ბ----“ საკუთრება შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ბ----ს“ შორის 2006 წლის 04 აპრილს დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, მყიდველმა შპს „ბ----მ“ საკუთრებაში მიიღო შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი, რომლის ფასი შეადგენდა 305000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

ფოტის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურის 30.03.2016 წ. #----- გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 14.06.2016 წ. N1----- გადაწყვეტილება. ამავე გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შესაძლებელია ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს (ტერიტორიული სამსახურის ხობის ფილიალს)) დაევალა ფოტის საქალაქო სასამართლოს 09.09.2016 წლის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დავის საგნიდან გამომდინარე, რადგან ხსენებული აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2005 წლის 01 ივლისის ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის აქტის მიხედვით, ნუსხაში მითითებულია: კანტორა, ორსართულიანი ბინიანი (7დასახელება), ორსართულიანი 100 საწ, საბრიგადო სახლი, დაფნის საშ. სარ. 1 სართ (2 დასახელება), დაფნის შესანახი ფარდული, ტარა-მასალის საწყობი, საპირფარეშო 3ც, წყალსაცავი ავზი, ქალის და კაცის ქანდაკება, ქალის ქანდაკება, ირმის კომპოზიცია, მთავარი მისასვლელი გზა, საპლანტაციო გზები, ავტო სასწორი, ნავთ. საწყობი, ელ. განათება, წყალსადენი, ეზოს შემოკავება, შემოსასვლელი ჯიხური,

ეზოს ახალი შემოკვება (2 დასახელება), მანდარინი მოსავ, ქარსაფარი ზოლი, სტადიონი, სატბორე, დეკორატ. და წიწვ. ნარგაობა, საბეჭდი მანქანა, მაგიდა მისადგ, საწ. მაგიდა, სალარო ცეცხლგამძლე 2ც. (3 დასახელება), რკინის შკაფი, ბალის სკამი, დაფნის პლანტაცია.

2003 წლის 12 სექტემბერს შედგენილი საკადასტრო რუკის შესაბამისად, ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ. 4-----, მოსარგებლედ მითითებულია შპს „ხ---- დ---- და ც-----ების“ მეურნეობა.

2003 წლის 12 სექტემბერს შედგენილი საკადასტრო რუკის თანახმად, ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ. 4-----, მოსარგებლედ მითითებულია შპს „ხ---- დ---- და ც-----ების“ მეურნეობა.

2003 წლის 12 სექტემბერს შედგენილი საკადასტრო რუკის შესაბამისად, ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ. 4-----, მოსარგებლედ მითითებულია შპს „ხ---- დ---- და ც-----ების“ მეურნეობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1---- და N1---- გადაწყვეტილებების მიხედვით, შპს „ხ---- დ---- და ც-----ს“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2015 წლის 12 ნოემბრის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ფართობები შეადგენს: 1527 კვ.მ, 1422 კვ.მ, 4960 კვ.მ, 1299 კვ.მ, 1527 კვ.მ, 1299 კვ.მ, 3710 კვ.მ, 1815 კვ.მ, 3710 კვ.მ, 570 კვ.მ, 1193 კვ.მ, 445 კვ.მ, 804 კვ.მ, 1910 კვ.მ, 1275 კვ.მ, 1422 კვ.მ, 7112 კვ.მ, 1925 კვ.მ, 1534 კვ.მ, 3532 კვ.მ, 564 კვ.მ, 1118 კვ.მ, 7874 კვ.მ, 7550 კვ.მ, 1815 კვ.მ, 1299 კვ.მ, 1815 კვ.მ, 1281 კვ.მ, 1592 კვ.მ, 1007 კვ.მ, 6607 კვ.მ, 4254 კვ.მ, 1140 კვ.მ, 799 კვ.მ, 987 კვ.მ, 1928 კვ.მ, 1682 კვ.მ, 755 კვ.მ, 1494 კვ.მ, 1231 კვ.მ, 4828 კვ.მ, 1870 კვ.მ, 919 კვ.მ, 644 კვ.მ, 258 კვ.მ, 608 კვ.მ, 812 კვ.მ, 804 კვ.მ.

2006 წლის 13 მარტის განაცხადის შესაბამისად, შპს „ხ----“ გაეცნო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გამოქვეყნებულ ინფორმაციას შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის პრივატიზების შესახებ, რომლის საწყისი გასაყიდი ფასი იყო 300000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

2006 წლის 15 აპრილის N12, 2006 წლის მარტის N9, 2006 წლის 10 მარტის N-- და 2006 წლის 15 მარტის N11 საგადახდო დავალების შესაბამისად, შპს „ხ----მ“ გადაიხადა შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილის პრივატიზების აუქციონზე მონაწილის ბილეთის ფასი 50-50-50 ლარი.

2006 წლის 13 მარტის N1 მონაწილის ბილეთის თანახმად, შპს „ხ----ს“ სახელზე გაიცა ბილეთი, რომლითაც ის მონაწილეობას მიიღებს აუქციონში შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილის პრივატიზების მიზნით.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 17 თებერვლის N1-
---- ბრძანებით, საპრივატიზებოდ გამოცხადდა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი.

ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 17 თებერვლის N1----- ბრძანებით
დამტკიცებული დანართის თანახმად, შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილის საპრივატიზებო ძირითადი ქონების
ჩამონათვალი იყო: ადმინისტრაციული შენობა 294 კვ.მ. ორსართულიანი 4 ბინიანი
ექვსი შენობა თითოეული 312 კვ.მ. ორსართულიანი რვა ბინიანი ერთი შენობა 218
კვ.მ. დაფნის საშრობი სამი შენობა (253 კვ.მ. 165კვ.მ. 1412 კვ.მ.), სტადიონი და სხვა
ძირითადი საშუალებები. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი -
მიწის ფართობი 15123.

საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2005 წლის 31 აგვისტოს N1---5-- ბრძანების თანახმად,
შეტანილ იქნა ცვლილება შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ საწესდებო კაპიტალში
(240607 ლარი) საწარმოს ბალანსზე რიცხულ შენობა-ნაგებობებზე დამაგრებული
მიწის ნაკვეთი (15123 კვ.მ.), ღირებულებით 15607 ლარით.

ხობის რაიონის საკრებულოს 2003 წლის 29 იანვრის N05 გადაწყვეტილების
თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვროს საქართველოს
საგადასახადო კოდექსით მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური
გადასახადის ოცმაგი ოდენობით და დადგინდა ქ.ხობის ტერიტორიაზე 2.064 ლარის
ოდენობით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა წლიური გადასახადის
ორმაგი ოდენობით და დადგინდა ქ.ხობის ტერიტორიაზე ერთ კვადრატულ მეტრზე
0.21 ლარის ოდენობით.

ხობის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 01 ივლისის N43 დადგენილებით, მიღებულ
იქნა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ხობის განყოფილების
წინადადება და გადაეცა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ კერძო საკუთრების უფლებით
15123 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005
წლის 04 აგვისტოს N57 წერილის თანახმად, შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ ბალანსზე
რიცხული შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის საერთო ფართი შეადგენს 15 123 მ².

შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ 2005 წლის 26 დეკემბერის N11 ცნობის შესაბამისად,
ხობის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 25 თებერვლის N7 დადგენილების
საფუძველზე შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ გაფორმებული აქვს საიჯარო
ხელშეკრულება 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე
2003 წლის 12 სექტემბერს 05 წლის ვადით, რომელიც რეგისტრირებულია ხობის
რაიონის მაშინდელი მიწის მართვის სამმართველოში.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 ოქტომბრის N12/5----

წერილით შპს „ბ---- დ---- და ც-----ს“ ეცნობა, რომ ვინაიდან ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ბ----ს“ შორის 2006 წლის 04 აპრილს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი, ხელშეკრულებისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 01 მაისს გაცემული N1---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, შპს „ბ----ს“ საკუთრების უფლება გადაეცა „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე. შესაბამისად გამყიდველმა შეასრულა „ხელშეკრულების“ 2.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება და მყიდველს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრულად შესრულების შემდეგ, დაუდასტურა საკუთრების უფლება შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს განმცხადებლის მიერ მითითებული ქონების, პრივატიზებული საწარმოს, შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ საკუთრებად ცნობის შესახებ.

იურიდიული დეპარტამენტის პრივატიზების სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მიმართ სამინისტროს ბუღალტრის სასამსახურო ბარათის თანახმად, შპს „ბ----ს“ მყიდველს ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადახდილი აქვს ობიექტის სრული ღირებულება - 305 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

შპს „ბ----ს“ 2006 წლის 17 აპრილის N-- წერილის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრს ეთხოვა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100 % წილზე საკუთრების დადასტურება, ვინაიდან შპს „ბ----ს“ მიერ სრულად იქნა დაფარული საპრივატიზაციო ობიექტის გამოსასყიდი ღირებულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 07 მარტის N5---- გადაწყვეტილების თანახმად, უარი ეთქვა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 22 მარტის N1-1---- ბრძანების თანახმად, შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის პრივატიზების მიზნით ჩატარებულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა იურიდიული პირი - შპს ბ----, რომელიც თანახმა იყო გადაეხადა 305000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართ 2005 წლის 17 მარტის წერილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ხობის განყოფილებამ მიზანშეწონილად მიიჩნია შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ პრივატიზება არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2005 წლის 17 აგვისტოს N-- ოქმის მიხედვით, შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ საწყისი გასაყიდი ფასი, კაპიტალი განისაზღვრა 118165 ლარის ოდენობით.

საყოველთაო უფლების გაუქმება".

საკუთრება, როგორც კონსტიტუციით გარანტირებული ადამიანის ძირითადი უფლება, ზესახელმწიფოებრივი უფლებაა და შესაბამისად, ექვემდებარება დაცვას სახელმწიფოს მხრიდან.

„საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება N1/51 საქმეზე „ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება").

„საკუთრების უფლებაც ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. იმავდროულად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფოს და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი").

„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 თავისუფლდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ფარგლებში" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება N2/1-370,382,390,402,405 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები ზაურ ელაშვილი, სულიკო

მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ").

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ბ----ს“ შორის 2006 წლის 04 აპრილს დადებული ხელშეკრულების შესაბამისად, მიიღვეს შპს „ბ----მ“ საკუთრებაში მიიღო შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი, რომლის ფასი შეადგენდა 305000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 28 აპრილის N1----- - შპს „ბ----სათვის“ საკუთრების დადასტურების შესახებ ბრძანების მიხედვით, დადასტურდა შპს „ბ----“ საკუთრება შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2006 წლის 01 მაისის N1---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის შესაბამისად, შპს „ბ----ს“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 22 მარტის N1-1---- ბრძანების თანახმად, შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის პრივატიზების მიზნით ჩატარებულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა იურიდიული პირი - შპს ბ----, რომელიც თანახმა იყო გადაეხადა 305000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

იურიდიული დეპარტამენტის პრივატიზების სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მიმართ სამინისტროს ბუღალტრის სასამსახურო ბარათის თანახმად, შპს „ბ----ს“ მიიღვეს ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადახდილი აქვს ობიექტის სრული ღირებულება 305000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

შპს „ბ----ს“ 2006 წლის 17 აპრილის N-- წერილის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრს ეთხოვა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100 % წილზე საკუთრების დადასტურება, ვინაიდან შპს „ბ----ს“ მიერ სრულად იქნა დაფარული საპრივატიზაციო ობიექტის გამოსასყიდი ღირებულება.

2005 წლის 01 ივლისის ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის აქტის მიხედვით, ნუსხაში მითითებულია: კანტორა, ორსართულიანი ბინიანი (7დასახელება), ორსართულიანი 100 საწ, საბრიგადო სახლი, დაფნის საშ. სარ. 1 სართ (2 დასახელება), დაფნის შესანახი ფარდული, ტარა-მასალის საწყობი, საპირფარეშო 3ც, წყალსაცავი ავზი, ქალის და კაცის ქანდაკება, ქალის ქანდაკება, ირმის კომპოზიცია, მთავარი მისასვლელი გზა, საპლანტაციო გზები, ავტო სასწორი, ნავთ. საწყობი, ელ. განათება, წყალსადენი, ეზოს შემოკავება, შემოსასვლელი ჯიხური, ეზოს ახალი შემოკავება (2 დასახელება), მანდარინი მოსავ, ქარსაფარი ზოლი, სტადიონი, სატბორე, დეკორატ. და წიწვ. ნარგაობა, საბეჭდი მანქანა, მაგიდა მისადგ, საწ. მაგიდა, სალარო ცეცხლგამძლე 2ც. (3 დასახელება),

რკინის შკაფი, ბალის სკამი, დაფნის პლანტაცია.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული არ იქნა გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო კანონიერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოსაცემად. შესაბამისად, სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის საფუძველზე ისინი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი. უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს) შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით დაარეგისტრიროს ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთები, რომელთა რეგისტრაცია შეწყვეტილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N 8-----, 2017 წლის 09 იანვრის N-----

----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებებით.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე ან მხარეები მორიგდებიან, მოსამართლე გამოიტანს განჩინებას საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ. მორიგების შემთხვევაში ამავე განჩინებით სასამართლო დაამტკიცებს მორიგების პირობებს. იგივე წესი გავრცელდება სასამართლო განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N-----

----- გადაწყვეტილებებზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 30 დეკემბრის N-----

----- გადაწყვეტილებაზე საქმის წარმოება შეწყდეს, მოსარჩელის მიერ ამ ნაწილში სარჩელზე უარის თქმის გამო.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა, ისე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს "ბ----- დ----- და ც-----" სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის განმარტებით ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიმართა ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, რომელშიც მიუთითა შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ დირექტორის რ----- ი-----ს მიერ წარდგენილ განცხადებებზე და აღნიშნა, რომ, როგორც წარდგენილი ნახაზების ორთოფოტოსთან შედარებით ირკვეოდა, ნაწილი წარმოადგენდა გზებს. შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია წარდგენილი ნაკვეთები ხომ არ იყო ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის მიხედვით მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებული ქონება. ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №0----- პასუხის საფუძველზე დადგინდა, რომ ბ----- ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც წარდგენილი იყო ნახაზებზე, იყო შიდა გზები და თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა თვითმმართველობისთვის მიკუთვნებულ ქონებას.“

ყოველივე ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია, პრივატიზების დროს შედიოდა თუ არა შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ საწესდებო კაპიტალში №21 სტრიქონში მითითებული მთავარი მისასვლელი გზა, №22 სტრიქონში - საპლანტაციო გზები და №32 სტრიქონში - ქარსაფარი ზოლი, და თუ მოხდა მითითებული ქონების გათვალისწინებით პრივატიზება, აგრეთვე, ინფორმაცია, თუ რას მოიცავდა მითითებული ჩანაწერები (ფართობისა და ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების ჩვენებით) და მითითებული სარეგისტრაციო განცხადებებით წარდგენილი ნაკვეთები იყო თუ არა გასხვისებული ქონების იდენტური.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2017 წლის 16 მარტის №0----- წერილით, სააგენტოს 2017 წლის 17 თებერვლის №5---- წერილი თანდართული დოკუმენტებით, შემდგომი რეაგირების მიზნით, გადაიგზავნა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, მაგრამ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის №6----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია ამომწურავად იქნა ჩამოყალიბებული 2016 წლის 25 ნოემბრის №6----- წერილში. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რაც შეცვლიდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- და №8----- (29.12.2016) გადაწყვეტილებების საფუძველად მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ჩატარებული წარმოების ფარგლებში, ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 13 დეკემბრის №0----- წერილიდან გაირკვა, რომ ხ----- ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც დატანილი იყო ნახაზებზე, წარმოადგენდა შიდა გზებს და ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის მიხედვით, - მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულ ქონებას.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 ნოემბრის №6----- წერილიდან ირკვეოდა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 1 მაისს გაცემული №130ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, შპს „ხ----ს“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი, ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-74 პუნქტის მიხედვით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მე-41 მუხლის თანახმად, მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზეა უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. ამ კანონის მე-74 მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად უნდა დაედოს მოქმედი კანონმდებლობა, ხოლო კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას, მის მიერ გამოცემული აქტი დააფუძნოს გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაშიც კი, სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, კერძო სამართლის იურიდიულ პირთან მიმართებით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. თუმცა, განსახილველ შემთხვევაში, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისი არ იყო ვალდებული თანხმობის არსებობის შემთხვევაშიც კი, ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაეგზავნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადება თანდართული დოკუმენტებით, ვინაიდან აღნიშნული გარემოებით არ შეიცვლებოდა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, გასაჩივრებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- და №8----- (29.12.2016)

გადაწყვეტილებების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად, აპელანტმა მხარემ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ შესრულდა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. აქედან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება №-----

სარეგისტრაციო განცხადებებს, აპელანტი აღნიშნავს, რომ აღნიშნული სარეგისტრაციო განცხადებები შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ დირექტორმა რ.ი-----მ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა 2016 წლის 30 და 31 აგვისტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (სულ - 48 მიწის ნაკვეთი) უფლების რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით მიღებულ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებებში მიეთითა, რომ, როგორც საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დგინდებოდა, შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ 100%-იანი წილი საერთო ჯამში მოიცავდა მხოლოდ 15 123 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთებს (საკუთრების უფლებით) და საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო სრული სახით. სხვა უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით სააგენტომ დაადგინა, რომ 2003 წლის 12 სექტემბრიდან 5 წლის ვადით შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ ხობის რაიონში სარგებლობის (იჯარის) უფლებით გადაცემული ჰქონდა 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაფნის ნარგავებით დაკავებული - 140.1 ჰა, ც-----ის პლანტაცია - 40.3 ჰა, საძოვარი - 32.1 ჰა, ქარსაფარი ზოლი - 8.6 ჰა, სარეკონსტრუქციო მიწა - 46.8 ჰა, ტბორი - 0.8 ჰა), რომელიც შედიოდა იმ დროისათვის დადგენილ საპრივატიზაციო ნუსხაში, როგორც შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ განკარგულებაში არსებული ძირითადი საშუალება. ამავე დროს, საპრივატიზაციო დოკუმენტაციაში დაცული საკადასტრო რუკების (12.09.2003) მიხედვით, კომპანია დასახელებული იყო მიწის ნაკვეთებით მოსარგებლედ.

სარეგისტრაციო განცხადებებს დართული დოკუმენტაცია კი არ იძლეოდა

სარეგისტრაციო უძრავი ნივთების იდენტიფიკაციის საშუალებას, ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ №1---- მოწმობას არ ერთოდა მის განუყოფელ ნაწილად დასახელებული მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის ფართობთან დაკავშირებით არსებული გრაფა დაშტრიხული იყო და საკუთრებაში გადაცემული მიწის ფართობის შესახებ მონაცემი არ არსებობდა.

საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის მიხედვით დადგენილია, რომ დაინტერესებულ პირს არ ჰქონდა აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, რადგან წარმოადგენდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ახალ გარემოებას.

შესაბამისად, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოითხოვა ამ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; მითითებულ სარეგისტრაციო განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოება შემდგომში განახლდა და სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლებშიც აღნიშნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სააგენტოში დაცული მონაცემების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №11468 წერილისა და მასზე დართული საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დგინდებოდა, რომ შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ 100%-იანი წილი საერთო ჯამში მოიცავდა მხოლოდ 15123 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთებს და საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებული იყო სრული სახით.

ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში (№1----) მიწის ფართობთან დაკავშირებით არსებული გრაფა დაშტრიხული იყო და საკუთრებაში გადაცემული მიწის ფართობის შესახებ მონაცემი არ არსებობდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რაც შეეცვლიდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების საფუძველად მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს.

ამდენად, აპელანტის განმარტებით ფოთის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, დაფუძნებულია არასწორ სამართლებრივ დასკვნებზე, არასწორად არის გამოყენებული სამართლებრივი ნორმები და არსებობს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით დადგენილი საფუძვლები.

აპელანტ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სასამართლოს დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან, გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, რამდენადაც

სასამართლოს მსჯელობებში არ არის გაქარწყლებული მოპასუხე მხარეთა მოტივები.

აპელანტის განმარტებით საქმის მასალებით დგინდება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 1 მაისს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის (№130ა) საფუძველზე, შპს „ბ----ს“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი. ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „ბ----ს“ შორის 2006 წლის 04 აპრილს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი. ხელშეკრულებისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 01 მაისს გაცემული N1---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის თანახმად, შპს „ბ----ს“ საკუთრების უფლება გადაეცა „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე. შესაბამისად, გამყიდველმა შეასრულა „ხელშეკრულების“ 2.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება და მყიდველს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრულად შესრულების შემდეგ, დაუდასტურა საკუთრების უფლება შპს „ბ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, უმთავრესი და აბსოლუტური ხასიათის სანივთო უფლების - საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო მოცემული საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი არ არის სარეგისტრაციო

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მე-41 მუხლის თანახმად, მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზეა უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. ამ კანონის მე-7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. აღნიშნული მოწესრიგება მოცემულ შემთხვევაში ცალსახად გამორიცხავს შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას ხსენებული კანონიდან გამომდინარე. აღნიშნული ნორმის არსებობა კი სრულად უგულებელყო სასამართლომ.

აპელანტის განმარტებით ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად უნდა დაედოს მოქმედი კანონმდებლობა, ხოლო კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას, მის მიერ გამოცემული აქტი დააფუძნოს გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაშიც კი, სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე კერძო სამართლის იურიდიულ პირთან მიმართებით. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონიერია და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ასევე, არ არსებობდა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის უარყოფას.

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 საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება, 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 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნავს, რომ საქმეში დაცული შპს „ხ----- დ----- და ც-----ი“ 2001 წლის 21 ნოემბრის წესდებით დადგენილია, რომ შპს „ხ----- დ----- და ც-----ი“ დაფუძნებული და 100%

წილის მფლობელია სახელმწიფო (ს.ფ. 112-120; ტ-2);

ხობის რაიონის საკრებულოს 2003 წლის 29 იანვრის N05 გადაწყვეტილების თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი განისაზღვროს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური გადასახადის ოცმაგი ოდენობით და დადგინდა ქ.ხობის ტერიტორიაზე 2.064 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა წლიური გადასახადის ორმაგი ოდენობით და დადგინდა ქ.ხობის ტერიტორიაზე ერთ კვადრატულ მეტრზე 0.21 ლარის ოდენობით.

ხობის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 01 ივლისის N43 დადგენილებით, მიღებულ იქნა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ხობის განყოფილების წინადადება და გადაეცა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ს“ კერძო საკუთრების უფლებით 15123 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი.

01.07.2005 წლის მდგომარეობით შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ ძირითადი საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობათა და სხვა) საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის აქტით სხვა უძრავ-მოდრავ ქონებებთან ერთად **№21 სტრიქონში მითითებული - მთავარი მისასვლელი გზა, №22 სტრიქონში - საპლანტაციო გზები და №32 სტრიქონში - ქარსაფარი ზოლი** (ს.ფ. 23-25, ტ.1).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 04 აგვისტოს N57 წერილის თანახმად, შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობის ქვეშ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საერთო ფართი შეადგენს 15 123 მ²

შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ 2005 წლის 26 დეკემბერის N11 ცნობის თანახმად, ხობის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 25 თებერვლის N7 დადგენილების საფუძველზე შპს „ხ----- დ----- და ც-----მა“ გააფორმა საიჯარო ხელშეკრულება 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე 2003 წლის 12 სექტემბერს 05 წლის ვადით, რომელიც რეგისტრირებულია ხობის რაიონის მაშინდელი მიწის მართვის სამმართველოში.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 17.02.2006 წლის N1----- ბრძანებით დადგინდა, რომ შპს „ხ----- დაფნის და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის პრივატიზება უნდა განხორციელდეს უიყო აუქციონის ფორმით.

საპრივატიზებო ქონების ჩამონათვალში სხვა რეკვიზიტებთან ერთად მითითებულია **ძირითადი ქონების ჩამონათვალი** - ადმინისტრაციული შენობა 294 კვ.მ., ორსართულიანი 4 ბინა ექვსი შენობა თითოეული -312 კვ.მ., ორსართულიანი 8 ბინა ერთი შენობა 218 კვ.მ., დაფნის საშრობი სამი შენობა (253 კვ.მ, 165 კვ.მ., 1412 კვ.მ.) სტადიონი და სხვა ძირითადი საშუალებები. **არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ფართობად მითითებულია 15 123 კვ.მ.... შენიშვნაში აღნიშნულია, რომ შპს**

„ხ----- დაფნის და ც-----ს“ იჯარით აღებული აქვს 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, კერძოდ დაფნის ნარგავებით დაკავებული 140.1 ჰა, ც-----ის პლანტაციით - 40.3 ჰა, საძოვარი - 32.1 ჰა, საქარე ზოლი 8,6 ჰა, სარეკონსტრუქციო მიწა -46.8 ჰა, ტბორი-0.8 ჰა (12.09.03 წლიდან 05 წლის ვადით).

2006 წლის 04 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების 1 მუხლის 1.1. პუნქტით „გამყიდველი“ მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „მყიდველი“ იღებს პირობადადებულ საკუთრებაში შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილს. 1.2. პუნქტით - შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის ნასყიდობის ფასმა შეადგინა 305 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (ს.ფ. 16-17, ტ.1).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 28.04.2006 წლის N1----- ბრძანებით დადასტურდა შპს „ხ-----ს“ საკუთრება შპს „ხ----- დანა და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100%-იან წილზე (ს.ფ. 14, ტ.1).

N1---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით ირკვევა, რომ შპს „ხ-----ს“ გადაეცა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100 % წილი (ს.ფ. 13, ტ.1).

2015 წლის 25 ნოემბერს შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ დირექტორმა რ----- ი-----მ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხობის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადებები, ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ხ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით;

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2016 წლის 14 ნოემბრის №301072 წერილით სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ დირექტორის რ----- ი-----ს მიერ 2015 წლის 25 ნოემბერს №----- სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილი იყო ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აგრეთვე, 2016 წლის 30 და 31 აგვისტოს წარმოდგენილია №-----

სარეგისტრაციო განაცხადებები, ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (სულ - 48 ერთეული) სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. წერილში მიეთითა ყველა ის დოკუმენტაცია, რაც სარეგისტრაციო განცხადებებზე იქნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია,

პრივატიზების დროს შედიოდა თუ არა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ საწესდებო კაპიტალში **№21 სტრიქონში მითითებული მთავარი მისასვლელი გზა, №22 სტრიქონში - საპლანტაციო გზები და №32 სტრიქონში - ქარსაფარი ზოლი**, და თუ განხორციელდა მითითებული ქონების გათვალისწინებით პრივატიზება, აგრეთვე, ინფორმაცია, თუ რას მოიცავდა მითითებული ჩანაწერები (ფართობისა და ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების ჩვენებით) და წარდგენილი ნაკვეთები იყო თუ არა გასხვისებული ქონების იდენტური;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 01 დეკემბრის №3----- წერილით ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობისთვის გაგზავნილ წერილში მიეთითა, რომ, როგორც სარეგისტრაციო განცხადებებს დართული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ორთოფოტოსთან შედარებით ირკვეოდა, ნაწილი წარმოადგენდა გზებს. შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია, წარდგენილი ნაკვეთები ხომ არ წარმოადგენდა ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის მიხედვით მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულ ქონებას. ინფორმაცია მოთხოვნილ იქნა თითოეულ ნაკვეთზე წარმოდგენილი ნახაზების შესაბამისად;

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 ნოემბრის №6----- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2006 წლის 01 მაისს გაცემული №130ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე, შპს „ხ-----ს“ საკუთრებაში გადაეცა შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი, ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7⁴ პუნქტის მიხედვით, 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად;

ხობის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 13 დეკემბრის №0----- წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ ხ----- ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებიც დატანილი იყო აზომვით ნახაზებზე, არის შიდა გზები და ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულ ქონებას;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ 17.02.2017 წლის N5---- მიმართვით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსგან შპს „ხ----- დ----- და ც-----ის“ დირექტორის რ----- ი-----ს მიერ წარმოდგენილი №3----- (თარიღი: 24.01.2017 წ.) და №5----- (თარიღი: 08.02.2017 წ.) ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებით, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით და ასევე, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 9 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში მოცემული მსჯელობის გათვალისწინებით,

ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება, კერძოდ პრივატიზების დროს შედიოდა თუ არა შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ საწესდებო კაპიტალში №21 სტრიქონში მითითებული მთავარი მისასვლელი გზა, №22 სტრიქონში საპლანტაციო გზები და №32 სტრიქონში ქარსაფარი ზოლი, და თუ განხორციელდა ზემოთ მითითებული ქონებების გათვალისწინებით პრივატიზება. აგრეთვე მოითხოვა ინფორმაციის მიწოდება თუ რას მოიცავდა წერილში მითითებული ჩანაწერები (ფართობისა და ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების ჩვენებით) და ზემოთ მითითებული სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განცხადებებით წარმოდგენილი ნაკვეთები იყო თუ არა გასხვისებული ქონების იდენტური.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის №6----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია ამომწურავად იქნა ჩამოყალიბებული 2016 წლის 25 ნოემბრის №6----- წერილში;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 09 იანვრის N-----

----- გადაწყვეტილებებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ დირექტორ რ----- ი-----ს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ქონებაზე (არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე) კომპანიას, პრივატიზაციის წესით, მოპოვებული აქვს საკუთრების უფლება, რაც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოშობს პრივატიზებული ობიექტების რეგისტრაციის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარეობებზე:

საქმეში არსებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 17 თებერვლის N1----- ბრძანებით დამტკიცებულია ამავე სამინისტროს მიერ გამოცხადებული აუქციონი, რომლის თანახმად შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილი პრივატიზაციის მიზნით გატანილ იქნა აუქციონზე.

საპრივატიზაციო ქონების ნუსხაში კი შეტანილია სხვადასხვა შენობა - ნაგებობები, არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 15123 კვ.მ და შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ მიერ იჯარით აღებული 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სხვადასხვა ნარგავებით.

ასევე განისაზღვრა სახელმწიფო წილის საწყისი გასაყიდი ფასი 300 000 აშშ დოლარი (ს.ფ. 90, ტ.2).

საქმეში არსებული ძირითად საშუალებათა პასიური წილის (შენობა-ნაგებობათა და

სხვა) საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის აქტის თანახმად შეფასებულია ყველა იმ ძირითადი საშუალების ღირებულება, რაც წარმოადგენდა სახელმწიფო 100% წილს და რაც სახელმწიფომ აუქციონზე გაიტანა საპრივატიზაციოდ. აღნიშნული აქტის თანახმად ძირითად საშუალებათა ჩამონათვალი შეადგენს სულ 44 ერთეულს, მათ შორისაა მანდარინისა და დაფნის პლანტაციები და ასევე სადაო საპლანტაციო გზები (რიგით 22), რომელიც შეფასებულია 9 022 ლარად და ქარსაფარი ზოლი (რიგით 32), ღირებულებაა - 8 458 ლარი (ს.ფ. 23-25, ტ.1).

აღსანიშნავია (აღნიშნულზე მხარეები არ დაობენ), რომ ძირითადი საშუალებების გასაყიდი ფასის დადგენის აქტში ჩამოთვლილი უძრავი ნივთები, გარდა სადაო საპლანტაციო შიდა გზებისა და ქარსაფარი ზოლისა უკვე რეგისტრირებულია შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ სახელზე საჯარო რეესტრში.

საქმეში არსებული 2006 წლის 04 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად „გამყიდველმა“ (სახელმწიფომ) გადასცა, ხოლო „მყიდველმა“ შპს „ხ---- დ---- და ც-----მა“ მიიღო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი, რომლის ნასყიდობის ფასმა შეადგინა 305 00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (ს.ფ. 16-17, ტ.1).

დადგენილია, რომ აუქციონზე შეძენილი ქონების ფასი, აუქციონის შედეგების დამტკიცებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში სრულად გადაიხადა შპს „ხ---- დ---- და ც-----მა“, რის შედეგადაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 28 აპრილის N1----- ბრძანებით დადასტურებულ იქნა შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ საკუთრების უფლება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100% წილზე (ს.ფ. 14, ტ.1).

2006 წლის 01 მაისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ ზემოთ მითითებული ბრძანების საფუძველზე გაცემულ იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა N1---- (ს.ფ. 13, ტ.1).

ყოველივე ზემოთ აღნიშნული უდაო ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებენ შპს „ხ---- დ---- და ც-----ის“ მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100 %-იანი წილის შეძენის ფაქტს, რომლის სამართლებრივი საფუძველი იყო „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი და სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმის პრივატიზაციის შესახებ დებულება.

საქართველოს კანონის „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ (2006 წლის მდგომარეობით) პირველი მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად სახელმწიფო ქონებაა – საწარმოები, ამ საწარმოთა ქვედანაყოფები, რომელთა გამოყოფა შეიძლება დამოუკიდებელ საწარმოებად, ლიკვიდირებას დაქვემდებარებული ან უკვე ლიკვიდირებული საწარმოების ან მათი ქვედანაყოფების შენობები, ნაგებობები, მოწყობილობები, სხვა მატერიალური და არამატერიალური აქტივები, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციები, **წილი**, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომლებზედაც განთავსებულია სახელმწიფო ქონება, სახელმწიფო საკუთრებაში ნებაყოფლობით გადაცემული საცხოვრებელი სახლები და ბინები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში

გადასული უმკვიდრო ქონება (მათ შორის, საცხოვრებელი სახლები და ბინები), **აგრეთვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი** და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობა და განკარგვა და რომლებით სარგებლობა შეუძლია სახელმწიფოს; (2-----).

ამავე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად „პრივატიზება“ - ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა, რის შედეგად სახელმწიფო კარგავს პრივატიზებული ქონების ფლობის, სარგებლობისა და განკარგვის, ხოლო სახელმწიფო ორგანოები - მისი მართვის უფლებებს.

ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად **პრივატიზება** ხდება კონკურსის, **აუქციონის**, იჯარა-გამოსყიდვისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ქონების შესყიდვით. მე-2 ნაწილით - კონკურსის ფორმით გაყიდვის მიზანია ქონებაზე საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც გამყიდველს ყველაზე უკეთეს პირობებს შესთავაზებს. მე-3 მუხლით **აუქციონის ფორმით** ქონების გაყიდვის მიზანია საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს. (2-----).
ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად კი სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ცალკეული ფორმების დებულებას ამტკიცებს საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობის და ვაჭრობის მინისტრი მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. (2-----)

ამავე კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი - მე-5 ნაწილების თანახმად საპრივატიზებო ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრის წესს ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. სახელმწიფო ქონების კონკურსის, აუქციონის, იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების დროს ქონების გასაყიდი ფასი დგინდება საკონკურსო საწყისეზე. შეძენილ ქონებაზე ანგარიშსწორება შეიძლება განხორციელდეს ერთიანად ან განვადებით. სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველმა საბოლოო თანხა უნდა დაფაროს არა უმეტეს 2 წლის ვადისა. სახელმწიფო ქონების **აუქციონის** ფორმით პრივატიზებისას მყიდველმა საბოლოო თანხა უნდა დაფაროს არა უმეტეს 30 კალენდარული დღისა, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადებულია პირობებით – არა უმეტეს 2 წლის ვადისა. (2-----)

მე-10 მუხლის თანახმად კი კონკურსის ფორმით, **აუქციონის** ფორმით ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას მყიდველსა და გამყიდველს შორის იდება სანოტარო წესით დამოწმებული შესაბამისი ხელშეკრულება, იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზებისას კი – საიჯარო ხელშეკრულება. შესაბამისი ხელშეკრულება იდება პირდაპირ მიყიდვაზე გადაწყვეტილების მიღებიდან, კონკურსის ან აუქციონის ჩატარებიდან არა უმეტეს 3 თვის ვადისა. ეს ვადა აგრეთვე ვრცელდება ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციების მართვის უფლების გადაცემისას დასადებ ხელშეკრულებაზე. (2-----) ხელშეკრულებაში

შეიტანება: ცნობები გამყიდველისა და მყიდველის შესახებ, ქონების დასახელება, შემადგენლობა და ფასი, მხარეთა მისამართები, მყიდველის ვალდებულება პრივატიზებული ქონების შემდგომი გამოყენების შესახებ. ამ მუხლის პირველ პუნქტში ჩამოთვლილი წესით პრივატიზებისას მყიდველზე **საკუთრების უფლება გადადის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდეგ.** საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაიცემა თანხის მთლიანად გადახდის დადასტურებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. **სახელმწიფო ქონების მყიდველი ხდება შეძენილი ქონების სამართალმემკვიდრე.**

სააპელაციო სასამართლო „სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოთ დასახელებულ ნორმებზე მითითებით ასკვნის, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ საკუთრებაში აუქციონის ფორმით გადაცემა სრულად შეესაბამება ამ კანონის მოთხოვნებს.

შესაბამისად, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტების მოსაზრებას და პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთებზე კერძოდ საპლანტაციო შიდა გზებსა და ქარსაფარ ზოლზე, წარმოდგენილი არ არის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები. პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს აპელანტების მოსაზრებას, რომ თითქმის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100 % წილის გასხვისებაში არ მოიაზრება შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ იჯარით აღებული 268.8 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავის მხრივ შედგება დაფნის ნარგავებით დაკავებული -140.1 ჰა, ც-----ის პლანტაციის - 40.3 ჰა, საძოვარი- 32.1 ჰა, საქარე ზოლი - 8.6 ჰა, სარეკონსტრუქციო მიწა -46.8 ჰა, ტბორი -0.8 ჰა.

სააპელაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ წილი არის საკუთრება, რომლის მატერიალური გამოხატულებაც, როგორც უძრავი, ასევე მოძრავი ქონება. შესაბამისად წილი არის მესაკუთრის სამართლებრივად განმტკიცებული ქონება, რომელიც კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულ სიკეთეს წამოადგენს.

ამდენად, პალატა თვლის, რომ დოკუმენტები, რაც ადასტურებს შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის აუქციონის წესით შეძენას, წარმოადგენს სადაო სარეგისტრაციო ნივთებზე (შიდა საპლანტაციო გზები და ქარსაფარი ზოლი) საკუთრების უფლების დამადასტურებელ (უფლებადამდგენ) დოკუმენტებს.

ერთ-ერთი საფუძველი, რის გამოც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.05.2017 წლის N1----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა შპს „ბ----- დ----- და ც-----ის“ დირექტროს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, იყო ის, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლით 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება და საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელი

იყო სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11/07/2007წ. საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა განიმარტა როგორც 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. აღნიშნულ კანონს 07/12/2010 წ. №3889 კანონით დაემატა **7⁴ მუხლი, რომლის მიხედვითაც, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას.** აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატის აზრით აღნიშნული დასაბუთებით შპს „ბ----- დ----- და ც----- ის“ სარეგისტრაციო განაცხადის უარყოფა უსაფუძვლოა, რამდენადაც საწარმო იმთავითვე მიუთითებდა, რომ მას უკვე ჰქონდა საკუთრების უფლება მოპოვებული სარეგისტრაციოდ წარდგენილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე და ითხოვდა მათ რეგისტრაციას.

პალატა მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს იმ უდაო ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ შპს „ბ----- დ----- ს და ც----- ს“ უკვე საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს ყველა ის შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთები, რაც ჩამოთვლილია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2005 წლის 01 ივლისის მდგომარეობით შედგენილ ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობათა და სხვა) საწყისი გასაყიდი ფასის დადგენის აქტში (ს.ფ. 23-25, ტ. 1).

დადგენილია, რომ ამ აქტში მითითებული ორმოცდაოთხი დასახელების ძირითადი საშუალებებიდან დაურეგისტრირებელია მხოლოდ რიგით N22-ზე და რიგით N32-ზე მითითებული საპლანტაციო გზები და ქარსაფარი ზოლი.

დადგენილია, რომ შპს „ბ----- დ----- ს და ც----- ს“ უკვე საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს დაფნის პლანტაცია - 1 703 550 კვ.მეტრი (აქტის მიხედვით), რომლის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს როგორც შიდა საპლანტაციო გზები, ასევე ქარსაფარი ზოლი, აღნიშნული უძრავი ქონება არ შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც ცალკე უფლების ობიექტები, რადგანაც ისინი ქმნიან დაფნის და ც-----ის პლანტაციის ერთიან განუყოფელ ნაწილს.

ამდენად მოსარჩელის მოთხოვნა საპლანტაციო გზების და ქარსაფარი ზოლის

რეგისტრაციის შესახებ, არის კანონიერი და დასაბუთებული.

ზემოთ მოხსენიებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით სააპელაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ შპს „ხ---- დ----ს და ც-----ის“ დირექტორის რ----- ი-----ს მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ობიექტები სრულად მდებარეობს შპს „ხ---- დ----ს და ც-----ის“ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, დაზუსტებული სარჩელით სადავო 2016 წლის 30 დეკემბრის N 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 09 იანვრის NN-----

----- გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 მაისის N1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ არ არის მომზადებული და გამოცემული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე, რითაც არსებითად არის დარღვეული კანონის (სზაკ-ის მე-5, 53, 98-ე მუხ) მოთხოვნა და ქმნის მათი ბათილად ცნობის საფუძველს.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა, ხოლო აპელანტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაუბრუნდეს მოცემულ საქმეზე 2018 წლის 22 აგვისტოს N23403 საგადახდო დავალებით ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი.
6. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:
მეშველიანი

მურთაზ

