



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13 თებერვალი, 2018 წ.
--

ქ. ბო---

შესავალი ნაწილი

ბო-----ს რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი, თამთა ჩულუხიძე

მოსარჩელე: ს.ს. „აგ-----სი“;

მოსარჩელის წარმომადგენელი: თა-----ი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მოპასუხის წარმომადგენელი: კა-----ძე;

მესამე პირი : სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

მესამე პირის წარმომადგენელი: კა-----ძე;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 დეკემბრის N337090 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, სააქციო საზოგადოება „აგ-----სი“ დირექტორმა 2016 წლის 12 აგვისტოს განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. ბოლნისში, 14000 და 62300 კვ. მეტრი

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ 2016 წლის 29 ოქტომბერს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონალურმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება, რასაც არ დაეთანხმა იგი და 2016 წლის 18 ნოემბერს გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, საჯარო რეესტრმა მის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება და არ იხელმძღვანელა კანონით,, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების შესახებ” კანონით დადგენილი მოთხოვნებით, რითაც შეიზღუდა ს.ს. „აგ----- სის“ საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ და განმარტა, რომ ს.ს. „აგ-----სის” მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მისი საკუთრების უფლება იმ უძრავ ნივთზე, რომლის რეგისტრაციასაც იგი მოითხოვს, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N882016520782 და N882016520831 განცხადებებით მიმართა ს.ს. „აგ-----სის“ წარმომადგენელმა თა-----მა ს.ს. „აგ-----სის“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობები: N2/280, N01-21/959 და N01-21/958. ბრძანება 13.10.1978 წელი. ბრძანება 15.08.1984 წელი, ბრძანება 13/1997 წ. ქვითარი N34, 1990 წლის 25 ივლისის აღმასკომის

კომისიის N11 ოქმი N10 დანართი, დადგენილება 13 იანვარი 1997 წელი, გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი N34.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი, რომლის ს.ს. „აგ-----სის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასაც თა-----
-----ი მოითხოვდა, წარმოადგენს 14000 კვ. მ. და 62300 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს.

N2/280 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ბო-----ს საქ.სოფ.ტექნიკის გაერთიანების ფონდის დოკუმენტებში ირიცხება 1936-1942 წ. ლუქსენბურგის მანქანა-ტრაქტორის სადგური, 1944-1960 წ.წ. ბო-----ს მანქანა-ტრაქტორთა სადგური, 1961-1977-საქ.სოფ.ტექნიკის ბო-----ს გაერთიანება.

13.10.1978 წლის ბრძანებით ირკვევა, რომ ბო-----ს რგ „საქსოფტექნიკას“ შეეცვალა სახელი და ეწოდა სოფლის მეურნეობის საწარმოო ტექნიკურ მომარაგების ბო-----ს სარაიონთაშორისო საწარმოო გაერთიანება.

15.08.1984 წლის ბრძანებით ირკვევა, რომ გაუქმებულად ჩაითვალა საქ.კომ.სოფ.მეურნ.ტექნიკის ბო-----ს სარაიონთაშორისო „საქსოფმეურნტექნიკის“ საწარმოო გაერთიანება და შემდგომში გაერთიანება დარქმეულ იქნა მანქანა-ტრაქტორთა პარკის რემონტებისა და ექსპლუატაციის პარკი.

1990 წლის 25 ივლისის აღმასკომის კომისიის N11 ოქმის საფუძველზე ბო-----ს მანქანა-ტრაქტორთა პარკის რემონტისა და ექსპლუატაციის საწარმოს გადაერქვა და ეწოდა ბო-----ს საიჯარო საწარმო აგ-----სი.

1997 წლის 13 იანვრის ბრძანების თანახმად, ბო-----ს საიჯარო საწარმო „აგ-----სის“ სააქციო საზოგადოებად გადაქცევასთან დაკავშირებით ეწოდა ს.ს. „აგ-----სი“.

2000 წლის 10 ნოემბრის N34 ქვითრით ირკვევა, რომ ს.ს. „აგ-----სმა“ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გამოსასყიდად გადაიხადა 14708 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- თა-----ის განცხადება 12.08.2016 და სარეგისტრაციო წარმოების მასალები;

4.1.2. პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმით ირკვევა, რომ პრივატიზებას არ დაექვემდებარა 12 და 40 ბინიანი საცხოვრებელი ბინები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა;

4.1.3. 2016 წლის 29 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თა-----
-----ის განცხადებებთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი მოითხოვდა ს.ს. „აგ-----

-----სის” საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, მიიღო N882016520782-13 და N882016520831-04 გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ ვერ იქნა დადგენილი უძრავ ნივთზე ს.ს. „აგ-----სის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N882016520782-13 გადაწყვეტილება;
- N882016520831-04 გადაწყვეტილება;

4.1.4. დადგენილია, რომ ს.ს. „აგ-----სი“ რეგისტრირებული იქნა საწარმოდ 1997 წლის 13 იანვარს ბო-----ს რაიონული სასამართლოს მიერ და მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 322277 აშშ დოლარს 424890 ეკვივალენტის ღირს. სარეგისტრაციო მასალები ინფორმაციას უძრავი ნივთის საწესდებო კაპიტალში შეტანის შესახებ არ შეიცავენ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1997 წლის 13 იანვრის დადგენილება;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია;

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მათი წარმომადგენლების სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ს.ს. აგ-----სის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი;

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონი;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 აგვისტოს ს.ს. „აგ-----სმა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „აგ-----სმა“ წარდგენილ განცხადებაში მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სურდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, შესაბამისად, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, შემოწმდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ს.ს. „აგ-----სის“ მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები იძლეოდა თუ არა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს და საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს მხრიდან რეგისტრაციაზე უარი შეესაბამება თუ არა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონს.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის პირველი მუხლი მიუთითებს, რომ ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტში განმარტებულია სახელმწიფო პროექტის ცნება, კერძოდ, სახელმწიფო პროექტი – ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად;

იმავე მუხლით განსაზღვრულია ასევე სუბიექტი, რომელსაც ენიჭება უფლებამოსილება ამ კანონის ფარგლებში მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს წარმოადგენს პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე მითითებული კანონი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირად მიიჩნევა მხოლოდ ისეთ პირს, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად მიიჩნევა ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

დადგენილია, რომ ს.ს. „აგ-----სმა“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადამფუძნებლო დოკუმენტები, მათ შორის პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა; არასასოფლო - სამეურნეო მიწის გამოსყიდვის 2000 წლის 10 ნოემბრის ქვითარი N34;

სასამართლო სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტების გამოკვლევის შედეგად დადგენილად მიიჩნევა, რომ ისინი არ შეიცავენ ინფორმაციას ს.ს. „აგ-----სის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მათ შორის მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების შესახებ. კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ირკვევა, რომ ს.ს. „აგ-----სი“ მოითხოვდა 14000 და 62300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებსა და მათზე განლაგებულ შენობა ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ს.ს. „აგ-----სის“ რეგისტრაციისას მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 322277 აშშ დოლარს, ექვივალენტით ლარებში, თუმცა რეგისტრაციის შესახებ ბო-----ს რაიონის სასამართლოს დადგენილება და საზოგადოების წესდება, ასევე სხვა დოკუმენტები არ შეიცავენ ინფორმაციას საწესდებო კაპიტალში არსებული ქონება მოიცავს თუ არა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობებს. ასეთი ინფორმაცია მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი და ასევე ვერ იქნა სასამართლოს მიერ მოპოვებული.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „აგ-----სი“

სააქციო საზოგადოებად გარდაიქმნა როგორც სახელმწიფო საწარმო, რომლის დაფუძნებამდეც შედგენილი იქნა ქონების შეფასების აქტი. აღნიშნული შეფასების აქტით ირკვევა, რომ სახელმწიფო საწარმოს ქონების შეფასებისას, შეფასდა საწარმოს ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობები და სხვა) ღირებულება, თუმცა აღნიშნული ქონება არ ყოფილა შეტანილი საწესდებო კაპიტალში და რაიმე აქტი, იმის შესახებ რომ ეს ქონება გადაეცა ს.ს. „აგ-----სს“ საკუთრების უფლებით - არ შედგენილა. უფრო მეტიც, ს.ს. „აგ-----სის“ ტიპობრივი ბების თანახმად, მიწა და შენობა-ნაგებობები არ დაქვემდებარებულა პრივატიზებას.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N288 დადგენილებიდან, კერძოდ, მითითებული დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო საწარმოთა სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ დებულების პირველი ნაწილის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ დებულების თანახმად შექმნილი სააქციო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალის სიდიდე დადგენილი წესით განისაზღვრება შეფასების დროებითი მეთოდური მითითებებით. სააქციო საზოგადოებას გადაეცემა სოციალურ-კულტურული, კომუნალურ-საყოფაცხოვრებო დანიშნულების სხვა ობიექტები, რომელთათვისაც მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულია შეზღუდვები ან დადგენილია პრივატიზაციის განსაკუთრებული რეჟიმი და რომელთა შემდგომი გამოყენების წესი განისაზღვრება პრივატიზაციის გეგმით. სააქციო საზოგადოებისათვის გადასაცემ ქონების შემადგენლობა ობიექტების მიხედვით მტკიცდება საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან ტერიტორიული ორგანოს მიერ. **აღნიშნული ობიექტების ღირებულება არ შეიტანება სააქციო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში.**

აღნიშნული ნორმის შინაარსი მიუთითებს, რომ სააქციო საზოგადოებისათვის გადასაცემ ქონების შემადგენლობა ობიექტების მიხედვით მტკიცდება საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან ტერიტორიული ორგანოს მიერ და ამ ობიექტების ღირებულება არ შეიტანება სააქციო საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ ს.ს. „აგ-----სისთვის“ გადაცემული იქნა სარგებლობაში 1400 და 62300 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან/და ეს ქონება შეტანილი იქნა საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში, ვერ იქნა წარმოდგენილი. მოსარჩელის მიერ ასევე ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება აღნიშნული უძრავი ქონების სხვა რაიმე ფორმით შეძენის შესახებ.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია 07.11.2007), რომელიც აწესრიგებდა

ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ადგენდა სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესს. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების მინიჭებისას ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე იხდის ერთჯერად საზღაურს 1998 წლის 1 ოქტომბრისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის წლიური გადასახადის ოდენობით, იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დაწესებული ერთჯერადი საზღაური გადაიხდება 1998 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ ერთჯერადი საზღაური ორმაგდება, ხოლო მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი არ გადაიხდის ამ კანონით დადგენილ ერთჯერად საზღაურს, იგი ვალდებულია 1999 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის ნაკვეთი გაიფორმოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი სარგებლობის (იჯარა, აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა) ფორმით. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით განსაზღვრული ერთჯერადი საზღაურის გადახდისთანავე მას მიენიჭება მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ მოსარჩელეს 1998 წლის 31 დეკემბრამდე მიწის საფასური არ გადაუხდია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი სარგებლობის (იჯარა, აღნაგობა, უზუფრუქტი, ქირავნობა) ფორმით არ გაუფორმებია.

შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელემ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნისას ვერ წარადგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ისეთი დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

რაც შეეხება ს.ს. „აგ-----სს“, როგორც მართლზომიერ მფლობელს, რომელსაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიენიჭებოდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, სასამართლო მიუთითებს, რომ იგი ვერც ამ კრიტერიუმით აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ პირობას, კერძოდ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა, მხოლოდ ფიზიკურ პირს, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, ხოლო იმავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერ მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულია მითითებული კანონის 1994 წლამდე

უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

აღნიშნული ნორმების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ირკვევა, რომ მოცემული კანონის ფარგლებში მართლზომიერი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება ენიჭებათ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს და ასეთი უფლებით არ არიან აღჭურვილი იურიდიული პირები, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ს.ს. „აგ-----სი“ არ წარმოადგენს იმ სუბიექტს, რომელსაც აღნიშნული კანონის ფარგლებში შეუძლია მოითხოვოს საკუთრების რეგისტრაცია როგორც მართლზომიერმა მფლობელმა.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვის ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. იმავე კანონის 7⁴ მუხლით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს აქვთ უფლება განახორციელონ მათ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლება, კერძოდ მითითებული ნორმის 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.

იმის გათვალისწინებით, რომ ს.ს. „აგ-----სმა“ საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2016 წლის 12 აგვისტოს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მან დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს კანონიერების პრინციპს რაც გულისხმობს იმას, რომ უფლებამოსილება უნდა განხორციელდეს კანონის საფუძველზე. მითითებული კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ს.ს. „აგ-----სის“ განცხადების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ დარღვეულია სადავო აქტების მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები. შესაბამისად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

8. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 100 ლარი, რაც უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-12, 22-ე და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 250-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ს.ს. „აგ-----სი“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე ს.ს. „აგ-----სი“-ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
3. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბო-----ს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბო-----, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე