



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

07 ივნისი 2018 წელი

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ეკატერინე პარტენიშვილი
სხდომის მდივანი გიორგი ძინძიბაძე**

მოსარჩელე: შპს „ქართული საინვესტიციო კომპანია“

მოსარჩელის წარმომადგენელი: მამუკა მახარობლიძე,

მოპასუხე: 1. საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოპასუხის წარმომადგენელი: თეა ირემაშვილი

მესამე პირი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესამე პირის წარმომადგენელი: სალომე აბაშიძე,

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილების N8----- ბათილად ცნობა

1.2 საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილების N88-----06 ბათილად ცნობა

1.3 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის N2----- გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობა.

1.4 ქმედების განხორციელების დაკისრება - დაევალოს საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, რითაც შპს „საინვესტიციო კომპანიას“ დაურეგისტრირდება საკუთრების უფლებით ქ. გარდაბანში, აღმაშენებლის ქ. N1-ში მდებარე უძრავი ქონება 33927 კვ.მეტრი არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები აუზი და ავტოფარეხის შენობა.

სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1.1. გარდაბნის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 30 მაისის #9- დადგენილებით სს „გარდაბანავტოტრანსს“ (ს/კ 2265521458) საკუთრებაში გადაეცა ქ. გარდაბანში მდებარე მის მიერ ფაქტიურად დაკავებული და ავტოფარეხისთვის გამოყენებული 3.60 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილები შენობა-ნაგებობების სახით შეიძინა შპს „ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ, კერძოდ, აღსრულების ეროვნული ბიუროს # 1-----, 14086549-012/004 და 14086549-012/002 განკარგულებებით და სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოსთან 2015 წლის 13 ოქტომბერს გაფორმებული #3--- მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, კომპანიამ შეიძინა სს „გარდაბანავტოტრანსის“ საკუთრებაში არსებული ქონება დამონტაჟებულ მდგომარეობაში, მდებარე ქ. გარდაბანი, აღმაშენებლის ქუჩა #1.

1.1.2. ზემოაღნიშნული ქონებების შეძენის შემდეგ, 2015 წლის 03 ნოემბერს, შპს „ქართული საინვესტიციო კომპანიამ“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა # 88----- განცხადებით და მოითხოვა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად საწარმოს საკუთრებაში დარეგისტრირებულიყო ქ. გარდაბანში, აღმაშენებლის ქუჩა #1- ში მდებარე უძრავი ქონება 339 27 კვ. მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა- ნაგებობები.

1.1.3. 2015 წლის 09 ნოემბერს საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის #88----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე განმარტებულ იქნა სააგენტოს პოზიცია იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების აღიარება კერ მოხდებოდა რადგან იურიდიულ პირებს დაკარგული ჰქონდათ ეს უფლება 2012 წლის 1 იანვრიდან.

1.1.4. 2015 წლის 11 ნოემბერს მოსარჩელემ შეჩერების აღმოსაფხვრელად დამატებით წარადგინა 2015 წლის 10 ნოემბრის #ს----- წერილი, რომლითაც მოითხოვა წარმოების განახლება, რადგან ქონების ლეგალიზაციის შესახებ

საქართველოს კანონის გამოყენებით მომხდარიყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

1.1.5. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის #8----- გადაწყვეტილებით საწარმოს უარი ეთქვა საქმის წარმოების განახლებაზე და ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე.

1.1.6. 2015 წლის 19 ნოემბერს შპს,, ქართული საინვესტიციო კომპანიამ“ ადმინისტრაციული

1.1.7. 2015 წლის 26 ნოემბრის #2----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 24 ნოემბრის #2----- წერილზე საბოლოო პასუხის მიღებამდე.

1.1.8. 2015 წლის 10 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #2----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1 მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ შპს „ქართული საინვესტიციო კომპანიის“ მოთხოვნა საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილების N8-----; 2015 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილების N88-----06, 1.3 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის N2----- გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ბათილად ცნობისა და ქმედების განხორციელების მოვალეობის დაკისრების თაობაზე, რათა დაევალოს საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, რითაც შპს „საინვესტიციო კომპანიას,, დაურეგისტრირდეს საკუთრებაში ქ. გარდაბანში, აღმაშენებლის ქ. N1-ში მდებარე უძრავი ქონება 33927 კვ.მეტრი არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები აუზი და ავტოფარეხის შენობა, არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ყველა იმ დოკუმენტაციაში, რომელიც წარმოდგენილი იქნა სარეგისტრაციო საქმის წარმოებისას და მათ შორის იგივე დოკუმენტაციები რაც წარმოდგენილია სასამართლოში, ყველგან მითითებულია, რომ მოსარჩელის მიერ შეძენილია მოძრავი ქონება, რომელიც არის ავზი ბეტონის ფილები და მსგავსი კონსტრუქციები და ყველა განკარგულებაში მითითებულია, რომ ეს არის მოძრავი ქონება და შესაბამისად მოძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ვერ გავრცელდება უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული რეგისტრაციის წესები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. შპს ქართული საინვესტიციო კომპანია წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს, რომელიც რეგისტრირებულია საწარმოდ 2011 წლიდან და ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას.

3.2 აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 01 აპრილის A----- განკარგულების თანახმად შპს ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ შეიძინა სს „გარდაბანავტოტრანსის“ საკუთრებაში რიცხული მოძრავი ქონების ერთიანი კონსტრუქცია 1 კომპ. (დამონტაჟებულ მდგომარეობაში). ქონების ღირებულება განისაზღვრა 7.5 ლარით.

3.3 აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 01 აპრილის A1----- განკარგულების თანახმად შპს ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ შეიძინა სს „გარდაბანავტოტრანსის“ საკუთრებაში რიცხული ქონება ავზი(ბეტონის კონსტრუქცია) 1კომპ. დამონტაჟებულ მდგომარეობაში. ქონების ღირებულება განისაზღვრა 180 ლარად.

3.4 აღსრულების ეროვნული ბიუროს ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 01 აპრილის A1----- განკარგულების თანახმად შპს ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ შეიძინა სს „გარდაბანავტოტრანსის“ საკუთრებაში რიცხული ქონება ბეტონის ფილა (სინკარული) 8 ც დამონტაჟებულ მდგომარეობაში. ქონების ღირებულება განისაზღვრა 12.00 ლარით.

3.5 სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2015 წლის 13 ოქტომბრის #3--- მიღება-ჩაბარების აქტით შპს ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ შეიძინა ქ.გარდაბანში აღმაშენებლის ქუჩა #1-ში მდებარე 208 ცალი ბეტონის ფილა დამონტაჟებულ მდგომარეობაში (ლობის სახით) აღნიშნული ქონება წარმოადგენს სს „გარდაბანავტოტრანსის“ საკუთრებას მისი გასხვისების უფლების მომსახურების სააგენტოზე გადაცემამდე. ქონების ფასმა შეადგინა 2121,6 ლარი.

3.6 აღსრულების ეროვნული ბიუროს N 1----- განკარგულებებით გასხვისებული ქონება და სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს 012/002 განკარგულებით გასხვისებული ქონება და სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2015 წლის 13 ოქტომბრის #3--- მიღება-ჩაბარების აქტით გასხვისებული ქონება წარმოადგენს სს „გარდაბანავტოტრანსის“ ყოფილ საკუთრებაში არსებულ იმ ნივთებს, რომლებიც განლაგებულნი იყვნენ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 30 მაისის #9- დადგენილების თანახმად მისთვის გამოყოფილ 3.60 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

3.7 2015 წლის 03 ნოემბერს შპს ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ #88----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რათა საკუთრებაში დაერეგისტრირებინა ქ. გარდაბანში აღმაშენებლის ქუჩა N1 - ში მდებარე უძრავი ქონება 33927 კვ. მეტრი არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები, რაზეც მიიღო უარი.

3.8 შპს ქართულმა საინვესტიციო კომპანიამ #88----- განცხადებაზე მიღებული

გადაწყვეტილებები 2015 წლის 19 ნოემბერს გაასაჩივრა ადმინისტრაციული საჩივრით, 2015 წლის 10 დეკემბერს კი მიიღო უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

3.9 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში #88----- განცხადებით მოთხოვნილ რეგისტრაციის ნივთს მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი 8-.15.0-.2--, საჯარო რეესტრში დაცულია შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ.ვერსია. ზემოაღნიშნული განხორციელებულია შპს ქართული საინვესტიციო კომპანიის მიერ #88----- განცხადების შეტანამდე.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის შპს „ქართული საინვესტიციო კომპანიის“ კანონისმიერი მოთხოვნები და არ შელახულა მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 01 აპრილის A----- განკარგულებით, 2015 წლის 01 აპრილის A1----- განკარგულებით, 2015 წლის 01 აპრილის A1----- --- განკარგულებით, სსიპ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს 2015 წლის 13 ოქტომბრის #3--- მიღება-ჩაბარების აქტით მოსარჩელეს შესყიდული აქვს ეს ქონება, როგორც მოძრავი ნივთები, რომელთა დემონტაჟიც შესაძლებელია, ესენია ღობის ბეტონის ფილები, ასევე ბეტონის ავზი, ასევე ბეტონის სინკარები და ბეტონის კონსტრუქცია. ამ განკარგულებებით არ მომხდარა იმ უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთის შეძენა, რომელზედაც ეს ნივთებია განთავსებული. ამდენად ქ. გარდაბანში აღმაშენებლის ქუჩა #1-ში მდებარე მოძრავი ნივთების შეძენა ვერ წარმოშობს იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას, სადაც ეს ნივთებია განლაგებული.

3.2.3. რაც შეეხება საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე შპს „საქართველოს საინვესტიციო კომპანია“ არ წარმოადგენს იმ სუბიექტს, რომლის უფლებებზეც შეიძლება გავრცელდეს ამ კანონის მოქმედება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში

არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ.

გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივ აქტებს.

6.3 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს

ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

6.4 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6.5. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას უკავშირებს მხოლოდ ისეთ პროცედურულ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6.7. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ეს არის – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

6.8. იგივე მუხლში მოცემულია ასევე სარეგისტრაციო დოკუმენტის განმარტება, რომლის მიხედვით სარეგისტრაციო დოკუმენტია – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული ნორმა მოიაზრებს უძრავ ქონებაზე უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც ხორციელდება საკუთრების ან სხვა უფლებების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

6.9. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ როდესაც მოსარჩელის მიერ შეტანილი იქნა განცხადება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაიწყო საქმის შესწავლა და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება 2015 წლის 9 ნოემბერს N88-----, სადაც განემარტა მოსარჩელეს, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არ იყო საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი წარდგენილი, ასევე განემარტა, რომ თუ დაზუსტდებოდა მოთხოვნა იმდაგვარად, რომ მოტხოვნილი იქნებოდა საკუთრების უფლების აღიარება, ვერც ამას დააკმაყოფილებდა მარეგისტრირებელი ორგანო, რადგან დაინტერესებულ პირს აღარ ჰქონდა ამის კანონისმიერი უფლება. ამასთან, დამატებით მიეთითა ისიც, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება და ინსტრუქციით განსაზღვრული და კონკრეტული კოდიც იქნა მითითებული, შესაბამისად ამ ფაქტობრივი გარემოებათა გათვალისწინებით N88----- გადაწყვეტილებით დაევალა დაინტერესებულ პირს, რომ წარედგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო თუ აღნიშნული დოკუმენტი არ ექნებოდა შესაბამისად გავრცელდებოდა უკვე 2012 წლის 1-ლი იანვრიდან ამოქმედებული რეჟიმი, რომელიც გულისხმობდა, იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკუთრების უფლების მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული აღიარებას კელარ მოახდენდა მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, ვინაიდან იურიდიულმა პირმა 2012 წლის პირველი იანვრიდან აღიარების მოთხოვნის უფლება ჰქონდა დაკარგული.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების შემდეგ, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა რამდენიმე განცხადდება, სადაც არც ერთგან არ იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამის შემდეგ მიღებული იქნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება N8-----, სადაც მითითებული იქნა, რომ შეჩერების საფუძველი არ იქნა რეალურად აღმოფხვრილი დაინტერესებული პირის მიერ, ვინაიდან არ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. 30 დღიანი ვადის გასვლის შემდეგ შეწყდა წარმოება.

6.10. აღნიშნულ გადაწყვეტილებას არ დაეთანხმა მოსარჩელე და ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა 2015 წლის 19 ნოემბერს. ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაიწყო საქმის ხელახალი შესწავლა და დოკუმენტაციების მოძიება, ამ მიზნით, მოპასუხემ მისწერა შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებს, რომ მოეძიათ შესაბამისი დოკუმენტაციები კონკრეტულად რა ქონება იყო შეძენილი დაინტერესებული პირის მიერ, აღნიშნულიდან გამომდინარე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ მათ გაეგზავნათ დოკუმენტაცია, სადაც დადასტურდა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელის მიერ შეძენილი იყო მოძრავი ქონება და არა უძრავი ქონება. დადგენილ იქნა, რომ ფაქტობრივად მოსარჩელეს მოთხოვნილი აქვს 33 ჰექტარზე მეტი კვადრატულ მიწის ფართობი დაკავშირებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა არ გააჩნია უძრავ ქონებაზე საკუთრების შეძენის დამადასტურებელი არცერთი დოკუმენტი. მის მიერ შეძენილი მოძრავი ქონების ამ მიწის ნაკვეთზე არსებობა კი არ წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლებას მიწის ნაკვეთზე. ასევე, არც შემოსაზღვრული ღობე არ წარმოადგენ უძრავ ქონებას, მითუმეტეს

შემომსაზღვრელი ღობით რაც ამ ღობით მიწის ნაკვეთია შემოსაზღვრული არ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას, რადგან მას შემოსაზღვრული აქვს მიწის ნაკვეთი.

6.11. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს 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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს 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.

6.12. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

6.13. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 74 მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას და ადგენს, რომ 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.

6.14. აღნიშნული ნორმის სამართლებრივი ანალიზიდან გამომდინარე, მოსარჩელე შპს „საქართველოს საინვესტიციო კომპანია“ არ წარმოადგენს იმ სუბიექტს, ვის მიმართაც შეიძლება გავრცელდეს ამ კანონის მოქმედება.

6.15. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

6.16. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

6.17. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და შესაბამისად არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

6.18. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

6.19. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადაო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ასკ-ის 1-ლი ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე შპს „ქართული საინვესტიციო კომპანია“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. #7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. #6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ეკატერინე პარტენიშვილი