



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

27 მარტი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

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

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტი _ სს „ე-----“

მოწინააღმდეგე მხარე _ 1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 26 ივლისს სს „ე-----“ გენერალურმა დირექტორმა მ-----
----- სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 15.06.2018 წლის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების

შეწყვეტის შესახებ.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.07.2018 წლის N2---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე სარჩელით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება განაახლოს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოება და მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ, რომლითაც მოხდება 2----- საკადასტრო კოდით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია სს „ე-----“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე.

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა მოპასუხისათვის მოსარჩელის მიერ გაწეული საპ---- ცესო ხარჯების (სახელმწიფო ბაჟი 200 ლარის ოდენობით) ანაზღაურების დაკისრება.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 05.02.2017წ. ერთის მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს-----“, შპს „ა-----“ და მეორეს მხრივ, „ე-----“-ს და სს „ე-----“ შორის გაფორმებული 3-----, ასევე 29.06.2017წ. შპს „ა-----“ და სს „ს-----“ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სს „ე-----“ სხვა ქონებასთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ს ტერიტორიაზე მდებარე 221 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „ა-----“. აღნიშნულ ქვესადგურს დღიდან დაარსებისა (2000 წლიდან), იყენებდა და ექსპლოატაციას უწევდა შპს „ა-----“, შემდგომ იგი შეიძინა ე----- და დღიდან შეძენისა, ე----- კომპანია უწყვეტად ფლობს ქვესადგურს, უწევს ექსპლუატაციის და მისი საშუალებით ახორციელებს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული აბონენტების ე----- მომარაგებას. შეძენის შემდგომ ე-----კომპანიას არ უწარმოებია ქვესადგურში ისეთი სამუშაოები, რომელიც გამოიწვევდა მის მიერ დაკავებული ფართობის გაზრდას.

18.03.2018წ. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ქონებაზე ცვლილებების რეგისტრაცია (დაზუსტება). განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა 2-----წ. გაცემული ამონაწერი უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის ფურცლის და ელექტრონული ვერსიები. სარეგისტრაციო სამსახურმა 19.03.2018წ. №8-----03 გადაწყვეტილებით კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო წარმოების დასრულება არ მოხდა. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა ე----- კომპანიის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების შესყიდვის და საკუთრების უფლებით ფლობის დამადასტურებელი უკლებლივ ყველა დოკუმენტაცია. ამასთანავე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 26.04.2018წ. №6----- მიმართვით, პირდაპირ დაუდასტურა საჯარო რეესტრს, რომ ე-----

---- 29.06.2007 წ. უძრავი ქონების (აქტივების) ნასყიდობის №----- ხელშეკრულებით შესაბამის ტერიტორიაზე შეიძინა და საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა სწორედ 221 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ასევე, ქონების მართვის ეროვნული სააგენტოს გაყიდვების მხარდაჭერის სამსახურის უფროსისათვის საჯარო რეესტრის საინფორმაციო სამსახურის 2----- წ. №1----- მიმართვით კიდევ ერთხელ დასტურდება ის გარემოება, რომ ე-----კომპანიის საკუთრებას წარმოადგენს ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ს ტერიტორიაზე არსებული 221 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული ქვესადგური ა-----თ და არა 121 კვ.მ. აღნიშნულის მიუხედავად, საჯარო რეესტრი ჯიუტად და სრულიად დაუსაბუთებლად ითხოვს, მოხდეს კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა 100 კვ.მ-ით ნაკლებ ფართზე იმ საფუძვლით, რომ პირველადი რეგისტრაციის დოკუმენტაციის მიხედვით დასარეგისტრირებელი უძრავი ქონების ფართი შეადგენდა 121 კვ.მ-ს ე----- კომპანიის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----20 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, თუმცა საჯარო რეესტრმა ე----- უარი უთხრა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და შეწყვიტა აღნიშნული სარეგისტრაციო წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 26 ივლისის განჩინებით სს „ე-----“ სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სს „ე-----“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2007 წლის 05 თებერვალს ერთი მხრივ, საქართველოს მთავრობას, სს „ს-----“, შპს „ა-----“ და მეორეს მხრივ, „ე-----“-ს და სს „ე-----“ შორის გაფორმებული „ჰ-----“, ასევე 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----“ და სს „ს-----“ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, სს „ე-----“ სხვა ქონებასთან ერთად, საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ს ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „ა-----“. სს „ე-----“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში დაუზოზტებელი სახით და უძრავ ქონებას მინიჭებული აქვს საკადასტრო კოდი 2-----.

2018 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულ ოფისს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სს „ე-----“ წარმომადგენელმა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 2-----) ცვლილების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად წარადგინა მინდობილობა და მიუთითა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №8-----03 (19.03.2018) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრში არსებულ მონაცემებს, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ზომები და ფართი არ შეესაბამებოდა 11.01.2006 წელს წარდგენილ აზომვითი ნახაზის ზომებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად. აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 (26.03.2018) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №1-----, №1----- და №1----- წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და გადაწყვეტილებას მიიღებდა აღნიშნულ წერილებზე პასუხების მიღების შემდეგ. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №8-----16 (14.05.2018), №8-----18 (23.05.2018) და №8-----20 (01.06.2018) გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე (2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით შპს „ე-----“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთის ჩამონათვალში მე-8) მიწის ნაკვეთის ფართობი ფიქსირდებოდა 121 კვ.მ, ასევე, ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 121 კვ.მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან 221 კვ.მ ფართობზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 20.03.2018 წ. №1----- წერილით მიმართა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თხოვნით, დაედასტურებინათ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (27.09.2007 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და ე-----კომპანიის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა./ ხოლო 26.03 2018 წ. №1----- წერილით იმავე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დამატებით სთხოვა, ამ უკანასკნელს მიეწოდებინა ინფორმაცია 29.06.2007წ. №----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,

ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ში ე-----კომპანიისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთის შესახებ. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 12 აპრილის №6----- წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ მათ ხელთ არსებული დოკუმენტაციით, 2005 წელს შპს „ა-----“ კაპიტალში შეტანილი იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 121 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში დაცული არ იყო.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრეა შპს „ა-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----). 2007 წლის 29 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის №----- ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა სააქციო საზოგადოება „ე-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----) და ამჟამად რეგისტრირებულია მასზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციით შპს „ა-----“ საკუთრების უფლება დგინდება 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ხოლო საჯარო რეესტრის ამონაწერით რეგისტრირებულია 221 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი ზუსტი მდებარეობის და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაციის გარეშე დაუზუსტებელი ფართი.

2018 წლის 15 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება. 2018 წლის 08 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარმოდგენილი იქნა სს „ე-----“ გენერალური დირექტორის მი-----ის №3----- ადმინისტრაციული საჩივარი აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----20 (01.06.2018) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----16 (14.05.2018), №8-----18 (23.05.2018) და №8-----20 (01.06.2018) გადაწყვეტილებები კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა, რის გამოც საჩივარი 06.07.2018 წ. №2----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ განმარტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად ადმინისტრაციულმა ორგანომ დადგინდა, რომ: №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო 2----- საკადასტრო კოდით ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, რისთვისაც დაინტერესებული პირის - სს „ე-----“ მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარდგენილია 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრე იყო შპს „ა-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2000 წლის 14 თებერვლის №1----- ბრძანება, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1----- ბრძანება, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტი ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 8 ნოემბრის №1----- ბრძანება და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000 წლის 15 თებერვლის დადგენილება. აღნიშნული უძრავი ნივთი შპს „ა-----“ 2007 წლის 29 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის №----- ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა სააქციო საზოგადოება „ე-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----) და რეგისტრირებულია მასზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციით შპს „ა-----“ საკუთრების უფლება დგინდებოდა მხოლოდ 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაიგზავნა №1----- (20.03.2018) და №1----- (26.03.2018) წერილები, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით შესაბამისი ინფორმაციის/დოკუმენტაციის მოწოდების მოთხოვნით.

აღნიშნული წერილების პასუხად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ №6----- (26.04.2018) მიუთითა, რომ სააგენტოს არქივში დაცული და

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებული დოკუმენტაციით სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1----- ბრძანებით შპს „ა-----“ კაპიტალში შეტანილ იყო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში მდებარე 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაციის გარეშე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა პირმა მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----16 (14.05.2018), №8-----18 (23.05.2018) და №8-----20 (01.06.2018) გადაწყვეტილებები კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა. ასევე კანონიერია აღნიშნული გადაწყვეტილების თანმდევი შედეგი - სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (15.06.2018) გადაწყვეტილებაც და მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობდა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №2----- (06.07.2018) გადაწყვეტილებით, სს „ე-----“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 2-----) გენერალურ დირექტორს მი-----ეს 2018 წლის 08 ივნისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებასთან დაკავშირებით ამავე კოდექსით დადგენილი უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვისა და სხვა პრინციპები.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების

მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი სარეგისტრაციო დოკუმენტი განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მიზნებისათვის, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს ცვლილების რეგისტრაციას.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული 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 მე-2 მუხლის „ი“ პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ეკისრება გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და სწორი სამართალშეფარდება, რაც კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობაა. გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს ვალდებულია, შეისწავლოს უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასებები, გულისხმობს, როგორც ზოგად-სამართლებრივ ჭრილში საკითხის შეფასებას, ისე კონკრეტული კანონმდებლობით დადგენილი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, რომელსაც მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების

იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (გამოქვეყნების თარიღი: 17.06.2016 წელი). 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, სპორადული რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

ამ კანონის 4.1 მუხლის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას და უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01

აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი“, რომლის 4.1 მუხლის „დ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან).

ამ წესის 4.2 მუხლის მიხედვით, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი), ხოლო 4.4. მუხლის შესაბამისად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გამოითხოვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ ინფორმაცია არ არის საკმარისი დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, რათა შესაძლებელი იყოს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება, რომელზეც ხორციელდება უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ,

სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის მიხედვით: 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ამავე კოდექსის 489-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია. ამ მუხლის მე-4 პუნქტიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამგვარად, განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების განახლების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის

აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტი, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის (კერძო სამართლის სუბიექტები) მე-3 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. გარიგების დამდებ პირს გააჩნია რა გარიგების დადების ნება, მან ეს ნება გარეგნული სახით უნდა გამოავლინოს. წერილობითი ფორმით დასადავებ გარიგებებში მხარის ნება ვლინდება ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით. ხელმოწერით დასტურდება, რომ ხელმომწერი პირი დგას ნების გამოვლენის უკან და მას სურს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა საკუთარი თავისათვის. გარიგება ნების თავისუფალი გამოვლენაა, რომელიც მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგია, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ შესრულებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას, შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო ბრუნვის თითოეული მონაწილე, ნების ავტონომიისა და სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპების საფუძვლებზე დამოუკიდებლად იღებს გადაწყვეტილებას შევიდეს თუ არა კონკრეტულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, მას მართებს საკუთარი უფლებებისადმი სათანადო გულისხმიერებისა და წინდახედულების გამოჩენა და ყველა შესაძლო

სამომაკვლო გართულება მხოლოდ მისი (და არა რომელიმე ადმინისტრაციული ორგანოს) პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება. ხელშეკრულების მხაარეებს შეუძლიათ გამოიყენონ ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლების პრინციპი და თავად განსაზღვრონ ხელშეკრულების პირობები.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელია არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძვლის შინაარსი. გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შეძენის შემთხვევაში ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა გარიგების საგანზე იმ ფარგლებში, რაც ქონების გამსხვისებელს ეკუთვნოდა. **მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული დოკუმენტაციით, დგინდება, რომ შპს "ა-----" საკუთრებაში ჰქონდა 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, გამყიდველს 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მყიდველისათვის გადაცემის უფლება არ გააჩნდა და ვერც გადასცემდა, რადგან 221 კვ.მ ფართი ქონების გამსხვისებელს საკუთრებაში არ ჰქონია.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. მოცემულ შემთხვევაში კი სააგენტოსა და შესაბამისი ტერიტორიული სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები დაფუძნებულია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე, სარეგისტრაციო წარმოების დროს სრულყოფილად შესწავლილ და გამოკვლეულ გარემოებებზე.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით იყო მიღებული.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „ე-----“, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. სასამართლომ უკანონოდ გამოტანილი გადაწყვეტილება არასწორ სასამართლო პრაქტიკას დაამკვიდრა, რომელიც აშკარად უარყოფითად აისახება სამართლის შემდგომ განვითარებაზე.

აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით რაიონულმა სასამართლომ შესაძლებლად მიიჩნია და ფაქტიურად დაეთანხმა სარეგისტრაციო მონაცემს, რომ სს „ე-----“ 2007 წლის 29 ივნისს შპს „ა-----“-“ შეიძინა და საჯარო რეესტრში მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში მდებარე 221 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ანუ აღიარებს საკუთრების რეგისტრირებულ უფლებას ფორმალურად, ეყრდნობა რა 2007 წლის 29 ივნისის ამონაწერს - საკადასტრო კოდით 2-----.

ამდენად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც სს „ე-----“ არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი სრულყოფილი ოდენობით, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით, სს „ე-----“ სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტის ნაწილი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორი ფორმულირებით გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 489-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რადგან მოცემულ შემთხვევაში საქმე არ გვაქვს და ვერც გვექნება უფლებრივი ნაკლის მქონე ნივთთან, ვინაიდან საჯარო რეესტრში არათუ არარსებული, პირიქით არსებული უფლება იქნა რეგისტრირებული 2007 წლის 29 ივნისს.

აპელანტის განმარტებით საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ სს „ე-----“ 2007 წლის 29 ივნისის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლება შეიძინა 221.00 კვ.მ. ფართის უძრავ ქონებაზე, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ში. აღნიშნული უძრავი ქონების პირველადი აზომვა-რეგისტრაციის დროს შესაძლებელია მისი ფართი მართლაც შეადგენდა 121.6 კვ.მ-ს, მაგრამ აღნიშნული არანაირად არ გამორიცხავს იმ ფაქტს, რომ 2007 წელს სს „ე-----“ შეეძლო შეეძინა აღნიშნული ქვესადგურის ტერიტორია უკვე გაზრდილი კვადრატულობით. კერძოდ, შესაძლოა 2005წ. ადგილი ჰქონდა ტექნიკურ ხარვეხს და ოფიციალურ დოკუმენტაციაში

დაფიქსირებული კვადრატულობა არ შეესაბამებოდა რეალურ ფართს - აღნიშნული ვარაუდი შეგვიძლია გავამყაროთ ასევე იმავე საჯარო რეესტრის 11.01.06 ამონაწერით, რომლითაც შესრულებულია პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და რომელშიც უკვე დაფიქსირებულია ფართი - 221.00 კვ.მ.; საჯარო რეესტრს თუ რაიმე პრეტენზია ქონდა, სწორედ 2006 წლის რეგისტრაციის დროს უნდა გამოერკვია აღნიშნული - იყო ეს ტექნიკური შეცდომა, თუ რაიმე სხვა საფუძვლით მოახდინა უკვე გაზრდილი ფართის რეგისტრაცია....ფაქტია, რომ მან ეს არ განახორციელა, ხოლო ე-----კომპანიამ, სწორედ რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად (რაც სახელმწიფომაც დაუდასტურა და რაც ფაქტობრივად არსებულ გარემოებასაც შეესაბამებოდა) შეიძინა 221 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება და არა ოდესღაც არსებული 121 კვ.მ ფართი.

საყურადღებოა, რომ ქვესადგურის ტერიტორია პირველადი რეგისტრაციის დროსაც და შემდგომ მისი გაყიდვის დროსაც დაუზუსტებელი სახით იყო რეგისტრირებული და ასეთივე სახით არის დღემდე. თუმცა, ნებისმიერ შემთხვევაში, როგორც არ უნდა განვითარებულიყო მოვლენები იმ პერიოდში, როდესაც ამ უძრავ ქონებას საკუთრების უფლებით ფლობდა ა-----, ფაქტი ერთია - 2007 წელს სს „ე-----“ სს „ა-----აგან“ შეიძინა 221.00 კვ.მ. ფართის უძრავი ქონება ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ში, მასზე განთავსებული ქვესადგურით „ა-----“. ე-----კომპანიის მიერ გადახდილი იქნა სწორედ აღნიშნული ფართის შესაბამისი ღირებულება....

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, „უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში“. განსახილველ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს შესაბამისი ხელშეკრულება და კონკრეტულ 221.00 კვ.მ. ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი საჯარო რეესტრში, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო კოდით 2-----.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. ბრძანების მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთზე ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს“. როდესაც ხდებოდა იმ ხელშეკრულებების მომზადება, რომელთა საფუძველზეც სს „ე-----“ 2007 წელს შეიძინა უძრავი ქონება და მათ შორის, ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთი, ცხადია, რომ გამოკვლეული და შესწავლილი იქნა ყველა ის უფლების დამადასტურებელი საბუთი ..

გარდა ამისა აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ ბრძანების მე-13 პრიმა მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, „მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების

შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების ან რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ უნდა გამოიცეს წერილობით, უნდა იყოს დასაბუთებული და შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს“.

მოცემულ სადავო შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ვერც გასაჩივრებული 15.06.2018წ. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებას N8-----, ვერც მის წინამორბედ გადაწყვეტილებებს, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობისა და შეჩერების შესახებ და მით უმეტეს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.07.2018წ. გადაწყვეტილებას, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვერ დავეთანხმებით და ვერ მივიჩნევთ სამართლებრივად სწორად გამოცემულად, რადგან მოთხოვნა, კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენის შესახებ არის ყოველგვარ ლოგიკას მოკლებული და ეწინააღმდეგება თავად რეესტრის 2006 და 2007 წლების გადაწყვეტილებებს. სახეზე არ არის საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი წინაპირობა, რომლის საფუძველზეც უნდა შეჩერებულიყო სარეგისტრაციო წარმოება. მით უმეტეს, რომ როგორც ზემოთაც აღვნიშნეთ, სარეგისტრაციო უძრავ ქონებაზე განთავსებულია მოქმედი ქვესადგური, რომელსაც ფაქტობრივად უკავია სწორედ ის ფართი, რაც მოცემულია ამონაწერებში და რომლის შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც აქვს წარდგენილი ე-----კომპანიას. სს „ე-----“, დღიდან ზემოხსენებული ტერიტორიისა და მასზე არსებული ქვესადგურის შეძენიდან, არ უწარმოებია ქვესადგურის ფარგლებში ისეთი სამუშაოები, რომელიც გამოიწვევდა ქვესადგურის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული ფართის გაზრდას.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები პირდაპირ და უხეშად ხელყოფს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მოქმედი კონსტიტუციითა და კანონმდებლობით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრს არ მიუთითებია და ვერც მიუთითებდა იმ საგამონაკლისო შემთხვევებზე, რომელსაც იცნობს მოქმედი კანონმდებლობა საკუთრების უფლების შეზღუდვის კუთხით და რაც მთავარია, საჯარო რეესტრი პირდაპირ ეწინააღმდეგება თავისივე გადაწყვეტილებებს, რომელთა მიმართაც ე-----კომპანიას თავის დროზეც გააჩნდა და დღესაც გააჩნია კანონიერი ნდობა, ისევ და ისევ მოქმედი კანონმდებლობის დანაწესების საფუძველზე...

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა, გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა, გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. იმავე კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. ამავე კოდექსის 489-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებულია არარსებული უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ სს „ე-----“ შპს „ა-----
-----გან“ შეიძინა 221 კვ.მ. უძრავი ქონება, მასზე არსებული ქვესადგურით, სრულად გადაიხადა მისი საფასური. ის ფაქტი, რომ პირველადი რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საბუთებით 121 კვ.მ. იყო მითითებული უძრავი ქონების ფართობად, არანაირად არ აძლევს რეესტრს იმის საფუძველს, რომ უარი უთხრას ე-----კომპანიას დაზუსტებული სახით 221 კვ.მ-ის რეგისტრაციაზე...

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის 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, რომლებიც დადგენილია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. 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.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, „რეგისტრაცია“ განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების)... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო შეწყვეტს სარეგისტრაციო წარმოებას, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

პალატა მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ დაურღვევია კანონმდებლობის მოთხოვნები და მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილებები, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის გარეშე, გამორიცხული იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ს/კ.2----- რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავდაპირველი მესაკუთრე იყო შპს „ა-----“ (ს/ნ. 2-----). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო საქართველო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2000 წლის 14 თებერვლის №1----- ბრძანება, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 2005 წლის 27 ოქტომბრის №1----- ბრძანება, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტი ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 08 ნოემბრის № 1----- ბრძანება და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2000 წლის 15 თებერვლის დადგენილება.

29.06.2007წ. N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით სს „ე-----“ სხვა ქონებასთან ერთად საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა----- ს ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „ა-----“.

ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის (ქონებისა და უფლების გადაცემა) 2.2 ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ექვემდებარებოდა სახელმწიფო რეგისტრაციას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამგვარად **რეგისტრაციაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა „მყიდველს“, ამასთან „გამყიდველი 3“ გადასცემდა „მყიდველს“ ყიდვა-გაყიდვასთან დაკავშირებულ ყველა დოკუმენტის ქსერო-ასლებს, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას** და ასევე ნებისმიერ სვა საჭირო დოკუმენტაციას... (ს.ფ. 21-34, ტ.1).

2018 წლის 13 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სს „ე-----“ წარმომადგენელმა ანასტასია ბეჟიტაშვილმა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 2----- საკადასტრო კოდით, ხელვაჩაურის რაიონში, სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად წარადგინა მინდობილობა და მიუთითა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის 19.03.2018წ. №8-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა საჯარო

რეესტრში არსებულ მონაცემებს, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ზომები და ფართი არ შეესაბამებოდა 11.01.2006 წელს წარდგენილ აზომვითი ნახაზის ზომებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად.

ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაგზავნილ იქნა № 1----- (20.03.2018) და № 1----- (26.03.2018) წერილები, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით შესაბამისი ინფორმაციის/ დოკუმენტაციის მოწოდების მოთხოვნით. აღნიშნული წერილების პასუხად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6----- (26.04.2018) წერილში მითითებულია, რომ სააგენტოს არქივში დაცული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებული დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2005 წლის 27 ოქტომბრის № 1----- ბრძანებით შპს „ა-----“ კაპიტალში შეტანილ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში მდებარე 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, მათი განმარტებით, სააგენტოს არქივში დაცული არ არის.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონული ოფისის №8-----16 (14.05.2018), №8-----18 (23.05.2018) და № 8-----20 (01.06.2018) გადაწყვეტილებებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე (2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით სს „ე-----“ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთის ჩამონათვალში მე-8) **მიწის ნაკვეთის ფართობი ფიქსირდებოდა 121 კვ.მ, ასევე, ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 121 კვ.მ-ს.** აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ **წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან 221 კვ.მ ფართობზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი.**

ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის აჭარის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8----- (15.06.2018) გადაწყვეტილება.

2018 წლის 08 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარმოდგენილი იქნა სს „ე-----“ გენერალური დირექტორის მი-----ის №3----- ადმინისტრაციული საჩივარი აჭარის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 01.06.2018 წლის №8-----20 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისა და

ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.07.2018წ. №2----- გადაწყვეტილებით სს „ე-----“ გენერალურ დირექტორს მი-----ეს უარი ეთქვა 2018 წლის 08 ივნისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილება.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, მომზადების თარიღი 01.06.2007წ, ირკვევა, რომ ხელვაჩაურის სოფელ ა-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2----- დაუსტებული ფართით - 221 კვ.მ., მესაკუთრეა - შპს „ა-----“.

უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო წონების მართვის სამინისტროს ბრძანება N1----- 14.02.200წ, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ ბრძანება N1-----, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება N1-----, 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2000წ. (ს.ფ. 143-144, ტ.1).

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განცხადების რეგისტრაციის N79/2006, 11.01.2006წ) ირკვევა, რომ ხელვაჩაურის სოფელ ა-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2----- დაუსტებული ფართით - 221 კვ.მ., მესაკუთრეა - შპს „ა-----“, მის. ქ.ბათუმი, ბ-----, ხოლო ხელით მესაკუთრედ მიწერილია სს „ე-----“ (ს.ფ. 101-102, ტ.1)

1) განცხადების რეგისტრაციის N79/2006, თარიღი - 11.04.2006წ, უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია: აჭარის ა/რ სახელმწიფო წონების მართვის სამინისტროს ბრძანება N1----- 14.02.200წ, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ ბრძანება N1-----, 27.10.2005წ., ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის ბრძანება N1-----, 08.11.2005წ., ბათუმის სასამართლოს დადგენილება 15.02.2000წ. 2) N2-----, თარიღი -2----- ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებული ნოტარიუს ნ.მასხულის მიერ;

საქმეში დაცულია აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 14.02.2000წ. N1-5--- ბრძანება (ს.ფ. 124, ტ.1), „საწარმოთა მართვის სააგენტოს“ 27.10.2005 წლის N1----- ბრძანება (ს.ფ. 125-126, ტ.1), ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 08.11.2005 წლის N1----- ბრძანება (ს.ფ. 122-123, ტ.1), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 15.02.2000 წლის დადგენილება (ს.ფ. 120-121, ტ.1). არც ერთ ზემოაღნიშნულ დოკუმენტებში არ არის მითითებული რომ სადაო ნაკვეთის ფართი შეადგენს 221 კვ.მ.

2005 წლის 25 ოქტომბრის მდგომარეობით შპს „ა-----“ კუთვნილებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისა და ელექტრომოწყობილობების მიერ დაკავებული არასასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალით რაიონების მიხედვით მათი ღირებულების ჩვენებით დადგენილია, რომ N8 გრაფაში მითითებულია - ქვესადგური ა-----, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელი ა-----, დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებულია - 121 კვ.მ., ხოლო 1-კვ.მ. ფასად მითითებულია -2.46, ხოლო დაკავებული მიწის ღირებულებად კი - 297 (ს.ფ.107-108, ტ.1).

შპს „ა-----“, არასაცხოვრებელი ნაგებობების ტექნიკური დათვალიერებით ირკვევა, რომ შპს „ა-----“ ხელვაჩაურის ფილიალის, ხელვაჩაურის რაიონის ა-----ს ქვესადგურის მიწის ნაკვეთის ფაქტიური ფართია - 121.6 კვ.მ., განაშენიანებული - 14.7 კვ.მ (ს.ფ. 110-118, ტ.1).

ხელვაჩაურის რაიონის შპს „ა-----“ ხელვაჩაურის ფილიალის ა-----ს ქვესადგურის შედა აზომვითი ნახაზით ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთს დასავლეთით ესაზღვრება ბათუმი - ა-----ს გზა, აღმოსავლეთით- ღელე, ჩრდილოეთით ა-----ს მეურნეობის ტერიტორია, ხოლო სამხრეთით კი - სასოფლო გზა. ზემოაღნიშნულ ნახაზზე ზომებად მითითებულია $12.8 \times 9.5 = 121.6$ თუმცა ნახაზის საერთო ფართად შეცდომით მითითებულია $S = 222 \text{ მ}^2$ (ს.ფ. 119, ტ.1).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. გარიგების დამდებ პირს გააჩნია რა გარიგების დადების ნება, მან ეს ნება გარეგნული სახით უნდა გამოავლინოს. წერილობითი ფორმით დასაბუთებული გარიგებებში მხარის ნება ვლინდება ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით. ხელმოწერით დასტურდება, რომ ხელმომწერი პირი დგას ნების გამოვლენის უკან და მას სურს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა საკუთარი თავისათვის. გარიგება ნების თავისუფალი გამოვლენაა, რომელიც მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგია, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. მონაწილის მიერ შესრულებული ხელმოწერა ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას, შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით.

ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობისათვის განმსაზღვრელია არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძვლის შინაარსი. გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შეძენის შემთხვევაში ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა გარიგების საგანზე იმ ფარგლებში, რაც ქონების გამსხვისებელს ეკუთვნოდა.

დადგენილია, რომ 29.06.2007წ. N1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებით სს „ე-----“ სხვა ქონებასთან ერთად საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ა-----ს ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია ქვესადგური „ა-----“. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის

(ქონებისა და უფლების გადაცემა) 2.2 ქვეპუნქტით განისაზღვრა, რომ „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლების გადაცემა ექვემდებარებოდა სახელმწიფო რეგისტრაციას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამგვარად **რეგისტრაციაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებოდა „მყიდველს“, ამასთან „გამყიდველი 3“ გადასცემდა „მყიდველს“ ყიდვა-გაყიდვასთან დაკავშირებულ ყველა დოკუმენტის ქსერო-ასლებს, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას** და ასევე ნებისმიერ სვა საჭირო დოკუმენტაციას...

მავე ხელშეკრულების 2.3 მუხლის თანახმად, „უძრავი ქონების გადაცემისას „გამყიდველი 3“ წარუდგენს „მყიდველს“ „უძრავ ქონებასთან“ დაკავშირებულ ყველა ტექნიკურ და სხვა დოკუმენტაციას, მათ შორის: **საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს**, ყველა ხელშეკრულებას, ადმინისტრაციულ აქტსა თუ გადაწყვეტილებას, რაც კი მიღებული იქნა შპს „ა-----“ მიერ, კრების ოქმებსა და სხვა აქტებს, რომლებიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ დაკავშირებულია „უძრავ ქონებასთან“ ან/და გავლენას ახდენს მასზე, „უძრავი ქონების“ **ტექნიკურ მონაცემებს**, ობიექტების და საინსტალაციო გეგმებს, **ნახაზებსა და პროექტებს**, საბუღალტრო ჟურნალებსა და ჩანაწერებს, ბალანსის ფუცლებს, სააღრიცხვო წიგნებს, აუდიტორებსა და ექსპერტების ანგარიშებს, კომპიუტერულ ბაზას, „უძრავი ქონების“ საინვენტარიზაციო ნუსხას, დაზღვევის პოლისებსა და ხელშეკრულებებს, ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარულ სქემებსა და დოკუმენტაციას, დაწესებულ გარემოზე ზემოქმედების ნორმებს და ა.შ.“ (ს.ფ. 21-34, ტ.1).

სამოქალაქო ბრუნვის თითოეული მონაწილე, ნების ავტონომიისა და სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპების საფუძვლებზე დამოუკიდებლად იღებს გადაწყვეტილებას შევიდეს თუ არა კონკრეტულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, მას მართებს საკუთარი უფლებებისადმი სათანადო გულისხმიერებისა და წინდახედულების გამოჩენა და ყველა შესაძლო სამომავლო გართულება მხოლოდ მისი (და არა რომელიმე ადმინისტრაციული ორგანოს) პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ გამოიყენონ ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლების პრინციპი და თავად განსაზღვრონ ხელშეკრულების პირობები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო 17.04.2015წ. №ას-314-299-2013 განჩინებაში მიუთითებს შემდეგს: „საკასაციო პალატა იზიარებს რა უზენაესი სასამართლოს მოცემულ შეფასებებს, დამატებით განმარტავს, რომ აზომვით ნახაზს არსებითი მნიშვნელობა აქვს საკუთრების უფლების გადაცემისას. იგი უნდა განვიხილოთ იმ ტიტულის ნაწილად, რომლითაც მოხდა უფლების გადაცემა“, ხოლო 06.09.2013წ. გადაწყვეტილებაში (საქმე № ას-1648-1545-2012) - შემდეგს: „საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ ინფორმაციას“.

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების ნამდვილობისათვის

განმსაზღვრელია არა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი, არამედ უფლების წარმოშობის საფუძვლის შინაარსი. გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების შეძენის შემთხვევაში ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა გარიგების საგანზე იმ ფარგლებში, რაც ქონების გამსხვისებელს ეკუთვნოდა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული დოკუმენტაციით, ასევე მოძიებული ინფორმაციით/ დოკუმენტაციით დგინდება, რომ შპს "ა-----" საკუთრებაში ჰქონდა 121 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, 221 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გამყიდველს უფლება მყიდველისათვის არ გადაუცია, რადგან 221 კვ.მ ფართი ქონების გამსხვისებელს საკუთრებაში არ ჰქონია.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს №153 ბრძანების №1 დანართის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი

ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები.

დადგენილია, რომ სს „ე-----“ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარუდგენია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ეրთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სს „ე-----“ წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარუდგენია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულმა ოფისმა 2018 წლის 15 ივნისს მიიღო N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რასაც პალატა მართებულად და კანონშესაბამისად მიიჩნევს. ასევე კანონიერია ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.07.2018 წლის N2----- გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო პალატა არ აკმაყოფილებს რა აპელანტის მოთხოვნას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში, შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოზე N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოების განახლების და ახალი გადაწყვეტილებით 2----- საკადასტრო კოდით უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების

შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ სს „ე-----“, 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.

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. სს „ე-----“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. 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:

მურთაზ მემველიანი