



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

17 იანვარი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - გელა ბადრიაშვილი
მოსამართლეები: ნინო ქადაგიძე
მარიამ ცისკაძე
სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - შპს „ა-----“
წარმომადგენელი - პ-----

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - თ-----

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - მ-----

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წარმომადგენელი - ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - დ-----ი

მესამე პირი - სს „ს-----“
წარმომადგენელი - ს-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით შპს „ა-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის #----- მიმართვა; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაწყვეტილება (ვირტუალური უარი) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის #----- მიმართვის ბათილად ცნობის თაობაზე შპს „ა-----ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის #----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქმეში წარმოდგენილი 1999 წლის 08 ივნისის აუქციონის შედეგების №-ოქმის, 2002 წლის 31 იანვრის განკარგულების, მთაწმინდა-კრწანისისა და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 06 თებერვლის №----- წერილის თანახმად, შპს „ა-----“ (ყოფილი შპს „ბ--“, იხ. ტომი 1, ს.ფ. 21-23) წარმოადგენს გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების, კერძოდ, ლიტ. „გ“-ს (ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 520 კვ.მ.) და ლიტ. „ე“-ს (ერთსართულიანი გრძივი კაპიტალური შენობა საერთო ფართობით 466 კვ.მ.) საკუთრებას (ტ.1. ს.ფ. 24-27, 184);

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების თანახმად დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის მიემართათ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის, რათა განეხორციელებინა დანართი №--ში მითითებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 27 მაისის №----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებად დანართი №--ით წარდგენილი უძრავი ქონების დარეგისტრირება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 მაისის №----- - გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავი ნივთი, მდებარე: თბილისი, გ-----, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1507 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე მდგომი შენობა №-, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ-----
-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----,
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია -
არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1507.00კვ.მ. შენობა-
ნაგებობის ჩამონათვალი: №-, 2014 წლის 30 მაისიდან საკუთრების უფლებით
აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე (გ.1. ს.ფ. 107-109, 115-117).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 10 ივნისს №-----
წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სთხოვა
განეხორციელებინა ცვლილება უძრავი ქონების (ს/კ: №-----)
რეგისტრაციაში. კერძოდ, წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზების
შესაბამისად, დაერეგისტრირებინა სახელმწიფო საკუთრებად ქ.თბილისში, გ--
-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობა №- (საერთო ფართი
- 527,68 კვ.მ. მათ შორის: სარდაფი -264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის №-----
--- გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014
წლის 10 ივნისის განცხადება სახელმწიფოს საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, გ-----
--ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, ნაკვეთის
საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო,
დაზუსტებული ფართობი: 1507.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №-
საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. (მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული
- 263,56 კვ.მ.). 2014 წლის 12 ივნისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა
სახელმწიფოს სახელზე (გ.1. 120-121, 127-129).

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ
2014 წლის 06 აგვისტოს მოხდა აუქციონში გამარჯვების/ვალდებულების
შესრულების დადასტურება (№-----), რომლის თანახმად, 2014 წლის 11
ივლისს გამართულ აუქციონზე, ქ. თბილისში, გ-----ში
მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა
და მასზე განთავსებული №- (საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. მათ შორის:
სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.) შენობა-ნაგებობის (ს/კ: №---
-----) შემძენი გახდა დ-----ი, რომელმაც შეიძინა აღნიშნული
უძრავი ქონება 91000 ლარად. 2014 წლის 06 აგვისტოს ერთი მხრივ სსიპ
სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა („გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ
დ-----ს („მყიდველი“) შორის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“
საქართველოს კანონის საფუძველზე, დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას
ნასყიდობის ხელშეკრულება №----- უ.უ., რომლის თანახმად,
„გამყიდველი“ გადასცემდა საკუთრებაში, ხოლო „მყიდველი“ იღებდა
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს ქ. თბილისში, გ-----
-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ №- (საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.) შენობა-ნაგებობას (ს/კ: №-----). ამავე ხელშეკრულების თანახმად, საპრივატიზებო საფასური შეადგენდა 91 000 (ოთხმოცდათერთმეტი ათასი) ლარს, რომელიც მყიდველს უნდა გადაეხადა აუქციონის ჩატარებიდან (11.07.2014წ.) 30 კალენდარული დღის ვადაში.

დ-----მა 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №----- ---03 გადაწყვეტილებით დ-----ის 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- განცხადება გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ----- ---ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1507.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №- საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. (მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული -263,56 კვ.მ.). 2014 წლის 08 აგვისტოდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა დ-----ის სახელზე (ტ.1. 130-137, 144-146).

სს „ს-----მა“ 2017 წლის 30 ივნისის №----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2017 წლის 30 ივნისის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე მოითხოვა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია დ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივლისის №----- ---03 გადაწყვეტილებით სს „ს-----ს“ 2017 წლის 30 ივნისის №----- განცხადება იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ----- ---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით: №-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1507.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №- საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. (მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.), 2017 წლის 30 ივნისის №----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა იპოთეკა (იპოთეკარი: სს „ს-----“, მესაკუთრე: დ-----ი) (ტომი 1, ს.ფ. 37, 147-155, 162).

2017 წლის 17 ნოემბერს, შპს „ა-----ს“ წარმომადგენელმა - პ-----ემ №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 მაისის №----- მიმართვისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის ბათილად ცნობა.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს კანონით დადგენილ ვადაში შპს „ა-----ს“ წარმომადგენლის პ-----ის მიერ 2017 წლის 17 ნოემბერს წარდგენილ №----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გამოუცია (ტომი 2, ს.ფ. 96-98).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანებისა და აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 მაისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც უძრავი ნივთი, მდებარე: თბილისი, გ-----, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1507 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა №-, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ - სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ - ქონების სააგენტო).

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილებით დამტკიცებულ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულებაზე, რომლის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით ქონების, მათ შორის, უმკვიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს

საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. აღნიშნულის შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ მიღებულ იქნა 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანება, რომლითაც დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის მიემართათ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის, რათა განეხორციელებინა სადავო უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, (სადავო რეგისტრაციების პერიოდში მოქმედი რედაქცია) რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მეორე პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამასთან, კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ პუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად კი, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 27 მაისს №----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებად დანართი №--ით წარდგენილი უძრავი ქონების დარეგისტრირება, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 მაისის №----- გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავი ნივთი, მდებარე: თბილისი, გ-----, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1507 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შენობა №--ით, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად.

ამდენად სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანება კანონის მოთხოვნათა დაცვით იქნა მიღებული, ხოლო აღნიშნულის შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სწორად განხორციელდა უძრავი ქონების რეგისტრაცია 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების საფუძველზე სახელმწიფოს სახელზე, ვინაიდან არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მითითებული სადავო ბრძანებისა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში, სარჩელი უსაფუძვლოა და ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვისა და აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც

შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (1999 წლის 08 ივნისის აუქციონის შედეგების №- ოქმის, 2002 წლის 31 იანვრის განკარგულებისა და მთაწმინდა-კრწანისისა და ისანი-ს----- 2002 წლის 06 თებერვლის №----- წერილი) ირკვევა, რომ შპს „ა-----“ (ყოფილი შპს „ბ--“) წარმოადგენს გ-----ში მდებარე უძრავი ქონების, კერძოდ, ლიტ. „გ“-ს (ერთ სართულიანი შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 520 კვ.მ.) და ლიტ „ე“-ს (ერთსართულიანი გრძივი კაპიტალური შენობა საერთო ფართობით 466 კვ.მ.) საკუთრებას, თუმცა აღნიშნული დოკუმენტები არც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და არც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შეფასების საგანი არ ყოფილა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში 2014 წლის 12 ივნისის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის საფუძველზე,

რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის გარეშე თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებულ კერძო საკუთრებისა. ამდენად, თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო რეგისტრაციის მეშვეობით ხდება მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონმდებლობა სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე, მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა არსებული ინფორმაცია შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით, მას ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 10 ივნისს №----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სთხოვა განეხორციელებინა ცვლილება უძრავი ქონების (ს/კ: №-----) რეგისტრაციაში. კერძოდ, წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, დაერეგისტრირებინა სახელმწიფო საკუთრებად ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობა №- (საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.), ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის განცხადება სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო

კოდით: №-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1507.00კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №- საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. (მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.) 2014 წლის 12 ივნისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე და ეს იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული შენობა- ნაგებობა წარმოადგენდა შპს „ა-----ს“ საკუთრებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №--- --- მიმართვა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ 2014 წლის 06 აგვისტოს გაცემული აუქციონში გამარჯვების/ვალდებულების შესრულების №----- დადასტურების, 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებით ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60, მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. 5. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. 6. თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან კანონიერ ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების არსებობისას დაინტერესებულ მხარეს, კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთგაწონასწოების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა გულისხმობს ასევე სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, პრივატიზება განმარტებულია, როგორც ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და უსასყიდლო გადაცემის ფორმებით ფიზიკური ან იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენა ამ კანონით დადგენილი წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის №----- ბრძანებით გამოცხადდა ელექტრონული აუქციონი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული №-შენობა-ნაგებობის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 224-225). შესაბამისად, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება განიკარგა ელექტრონული აუქციონის ფორმით და აუქციონში გამარჯვებულსა და სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს შორის 2014 წლის 06 აგვისტოს გაფორმდა №----- უ.უ. ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №-----03 გადაწყვეტილებით სადავო უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება.

ამდენად, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ აუქციონზე განკარგა 1507 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი შპს „ა-----ს“ კუთვნილ 520 კვ.მ. ფართის მქონე შენობა-ნაგებობასთან ერთად, რითაც ცალსახად იქნა დარღვეული შპს „ა-----ს“ საკუთრების უფლება, რომელსაც თავის მხრივ კანონიერი ნდობა გააჩნდა მის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციის მიმართ. შესაბამისად ცალსახაა, რომ სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის აქტები, მითითებულ უძრავი ქონების გასხვისების ნაწილში (520 კვ.მ) უკანონო აქტებს წარმოადგენენ, თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ თავის მხრივ დ-----საც კანონიერი ნდობა გააჩნია სადავოდ გამხდარი აქტების მიმართ და ასევე 1999 წლის 08 ივნისის აუქციონის შედეგების №- ოქმის, 2002 წლის 31 იანვრის განკარგულებისა და მთაწმინდა-კრწანისისა და ისანი-ს----- 2002 წლის 06 თებერვლის №----- წერილის თანახმად შპს საკუთრებაში გადაეცა მხოლოდ გ-----ში მდებარე ერთ სართულიანი შენობა-ნაგებობა საერთო ფართით 520 კვ.მ. (ამასთან გაურკვეველია რა ოდენობის მიწის ნაკვეთი გადაეცა სარგებლობაში), სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების ბათილად ცნობის შედეგად დ-----ისათვის მიყენებული ზიანის (რომელშიც სასამართლო მოიაზრებს 1507 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული 520 კვ.მ. შენობა ნაგებობით, სს „ს-----თან დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას) და შპს „ა-----სთვის“ დამდგარი ზიანის შეპირისპირების გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც სს „ს-----ს“ განცხადება იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე 2017 წლის 30 ივნისის №----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა იპოთეკა (იპოთეკარი: სს „ს-----ი“, მესაკუთრე: დ-----ი). სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ჯერ კიდევ 2014 წლის ოქტომბრის თვეში, დ-----მა ბანკის მიმართ არსებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა აუქციონზე შეძენილი მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით. აღნიშნული უძრავი ქონება 2014 წლის შემდგომ არაერთხელ იყო დატვირთული იპოთეკით სხვადასხვა ბანკის წინაშე არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისათვის. საბოლოოდ კი სს „ს-----მა“ დასაშვებად მიიჩნია გამოეყო დ-----

-----ისტვის ფინანსური რესურსი, რისთვისაც უზრუნველყოფის ობიექტად კვლავ ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №-----) იქნა გამოყენებული.

2017 წლის ივნისის მდგომარეობით სადავო ქონების სალიკვიდაციო ღირებულება 70 000 აშშ დოლარს შეადგენდა. დ-----ის დავალიანება დღეის მდგომარეობით კი შეადგენს 157161.75 ევროსა და 40552.19 აშშ დოლარს. აღნიშნული ვალდებულების უმეტესი ნაწილი კი უზრუნველყოფილია სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა გარემოება, როდესაც ერთი მხრივ საქმე ეხება მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვას, ხოლო მეორეს მხრივ სახეზეა აუქციონზე გამარჯვებულად გამოვლენილი კეთილსინდისიერი შემძენი დ-----ის სახით, რომელმაც არ იცოდა და არ შეიძლებოდა სცოდნოდა თუ რა დაინტერესება შეიძლება ქონოდა ნებისმიერ სხვა პირს მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სასამართლო მოცემულ შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა და იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დ-----ს გააჩნია უზარმაზარი ფინანსური ვალდებულებები ბანკის წინაშე, რომლის შესრულებაც შესაძლებელია მხოლოდ სადავო მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის გზით, მიზანშეუწონლად მიიჩნევს „რეგისტრაციის შესახებ“ სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმე ეხება არა მხოლოდ დ-----ს, არამედ სს „ს-----საც“, რომელსაც წარმოეშვა კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ და განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედება. ამასთან საყურადღებოა, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებას სადავოდ არავის გაუხდია და ძალაში მყოფ გარიგებას წარმოადგენს

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და შესაბამისად, მოთხოვნის ამ ნაწილშიც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანებასთან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 მაისის №----- მიმართვასთან და სსიპ სახელმწიფო

ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვასთან დაკავშირებით შპს „ალბანარის“ მიერ წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ე. წ. ვირტუალური უარი). მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 ნოემბერს შპს „ა-----ს“ წარმომადგენელმა პ-----მ №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 მაისის №----- მიმართვისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის ბათილად ცნობა, თუმცა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, კანონით დადგენილ ვადაში შპს „ა-----ს“ წარმომადგენლის - პაატა კიკვიძის მიერ 2017 წლის 17 ნოემბერს წარდგენილ №----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გამოუცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება ამ თავით დადგენილი წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვა, გასაჩივრებული - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ვირტუალური უარის კანონშეუსაბამობაც ამ ნაწილში სახეზეა, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და

ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

შპს „ა-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებელ და წინააღმდეგობრივ დასკვნებზე დაფუძნებული მოტივებით არ დააკმაყოფილა ის სასარჩელო მოთხოვნები, რომელთა საგანს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 23.05.2014წ. N----- ბრძანების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.05.2014წ. N----- გადაწყვეტილებისა და სადავო უძრავი ქონების აუქციონის წესით განკარგვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და ხელშეკრულების ბათილად ცნობა წარმოადგენდა.

სასამართლო დასკვნების წინააღმდეგობრიობაში იგულისხმება ის მოცემულობა, რომ როდესაც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 10.06.2014წ. #----- მიმართვისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 12.06.2014წ. 8----- გადაწყვეტილებით განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდა და თანაც იმ მოტივით, რომ ვინაიდან აღნიშნული აქტების საფუძველზე რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა უკვე წარმოადგენდა რა შპს „ა-----“-ს საკუთრების საგანს, ეს ფაქტი გამორიცხავდა ამ შენობა-ნაგებობაზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციას, გაუგებარია, რა ნიშნით არ დაექვემდებარა ბათილად ცნობას ზემოხსენებული აქტების წინმსწრები სამართლებრივი აქტები, რომლებითაც იმავე უძრავ ქონებაზე ასევე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია იქნა განხორციელებული და თანაც ასევე იმ პირობებში, როდესაც სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში მდებარეობდა შპს „ა-----“-ს საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა?!

აპელანტის მითითებით, სასამართლოს განმარტებები ასევე სრულიად დაუსაბუთებელ და არაკანონიერ დასკვნებს ეფუძნება აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების

უარყოფის ნაწილში და სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა საკუთრივ ამ ეპიზოდშიც წინააღმდეგობრივ არგუმენტებზეა დაფუძნებული.

ნიშანდობლივია, რომ თავად აუქციონის შედეგები სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია და აღნიშნულის თაობაზე პირდაპირი დასკვნები ასახა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში, მაგრამ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მიზეზად ის გარემოება მიუთითა, რომ დ-----ისთვის უცნობი იყო სხვისი საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი, ასევე ის გარემოება, რომ საბანკო დაწესებულებასთან დადებული ხელშეკრულებით ფინანსური ვალდებულებები იქნა აღებული და ინტერესთა შეპირისპირების ფონზე სწორედ დ-----ის უფლებრივი მდგომარეობა დაუქვემდებარა დაცვას, თუმცა სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა ის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ამ შედეგიდან გამომდინარე, პასუხგაუცემელი დარჩა ერთი მნიშვნელოვანი რამ: რა ბედი ეწევა შპს „ა-----“-ს საკუთრების უფლებას, რომელიც ფაქტია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების არსებობის პირობებშიც ინარჩუნებს რეგისტრირებულ სტატუსს და, შესაბამისად, იმ კლასიკურ სამართლებრივ ელემენტებს, რომლებიც საკუთრების ინსტიტუტისთვის არის დამახასიათებელი?!

რაც შეეხება აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების უარყოფის იმ მიზეზს, რომელიც ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის სამართლებრივ ფაქტორებზეა დაფუძნებული, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ამ ნაწილში სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა გამოყენებული სამართლის ნორმები. ამ შემთხვევაში სადავო საკითხისადმი სასამართლოს მიდგომები პრინციპულად არასწორ დასკვნებს ეფუძნება, რაც პრაქტიკულად იმ უხეში პრეცედენტის დამკვიდრებისა და დეკლარირების მცდელობაა, რომ აქციონის შედეგების კანონიერების თაობაზე წარმოებული დავის პირობებში ნებისმიერი სარჩელი პრაქტიკულად განწირულია და მსგავს სამართლებრივ საკითხებზე შეცდომების კონსტიტუციური უფლება მხოლოდ და მხოლოდ ფიქციის დონეზე რეგლამენტირებული შესაძლებლობა იქნება.

სააპელაციო საჩივრის შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უმთავრესი სამართლებრივი და, იმავდროულად, ქრონოლოგიური ფაქტორი, რომელიც სარჩელის დაკმაყოფილების გარდაუვალ შედეგს განაპირობებდა, იმაში მდგომარეობს, რომ შპს „ა-----“-ს საკუთრება 15 წლიანი პერიოდით წინ უსწრებს დ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობას, რაც უფლებათა კონკურენციის პირობებში უპირატესობას ცალსახად წინმსწრები მესაკუთრის სასარგებლოდ წარმოშობს. აღნიშნული სამართლებრივი ნიუანსი იმ ასპექტითა და ელემენტარული ჭეშმარიტებითაც იხსნება, რომ საპირისპირო შემთხვევაში, თუ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ლოგიკას გავიზიარებთ, თავად დ-----ის საკუთრების უფლებაც პოტენციური (თეორიული) საფრთხის წინაშე მდგომი სიკეთეა, რადგან მომავალში რომ იგივე

სამართლებრივი ტრანზაქცია განმეორდეს, ანუ სახელმწიფომ კვლავ განკარგოს იგივე ქონება, ახალი შემძენის ქონებრივი ინტერესის პრიორიტეტულობის ფაქტორი დ-----ის საკუთრების უფლებას ცალსახად იმსხვერპლებს.

აპელანტის განმარტებით, მოვლენათა მართებულ სამართლებრივ ანალიზს იმ ლოგიკურ შედეგამდე მიდის, რომ შპს „ა-----“-ს საკუთრების უფლების არსებობის პირობებში იმავე ქონებრივ სიკეთეზე ნებისმიერი შემდგომი საკუთრება, რომელიც შპს „ა-----“-ს გვერდის ავლით არის წარმოშობილი, ვერანაირად დაექვემდებარება არსებობას. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი შედეგი იმგვარი უტოპიაა, რომელიც ანგრევს საკუთრების უფლების ინსტიტუტს და მის კონსტიტუციურ სეგმენტს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს 2014 წლის 12 ივნისის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს ვინაიდან: საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების საფუძველზე, ქ. თბილისში, გ-----ში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1507 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა №--ზე განხორციელებული სახელმწიფოს რეგისტრაცია (გადაწყვეტილება №----- (30.05.2014) კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები არ არსებობს.

საგულისხმოა, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ №----- (12.06.2014) გადაწყვეტილებით, განხორციელდა 0----- - საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის შიდა ფართების რეგისტრაცია. ამდენად, აღნიშნული გადაწყვეტილებით არ განსაზღვრულა, სადავო ნივთის მესაკუთრე, არამედ განისაზღვრა შიდა ფართები. შესაბამისად, არ არსებობდა ამ გადაწყვეტილების გაუქმების არანაირი საფუძველი.

ამასთან, ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, კი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. თავის მხრივ, სასამართლომ ბათილად ცნო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვა რადგან დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის

თაობაზე, მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა არსებული ინფორმაცია შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით, მას ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით.

ამდენად, აპელანტის მითითებით, რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტისთვის რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტი ძალაში იყო, შესაბამისად მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მისი გამოცემის დროისთვის კანონიერ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენდა.

საგულისხმოა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება მოიცავს, როგორც აქტის ბათილად ცნობას, ასევე აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. განსხვავება მათ შორის მდგომარეობს აქტის სამართლებრივ ბუნებაში. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძვლები მოწესრიგებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა და 61-ე მუხლებით. აღნიშნული მუხლების მიხედვით უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ცხადდება ბათილად, ხოლო გამოცემის მომენტისთვის კანონიერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მათი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ცხადდება ძალადაკარგულად. თავის მხრივ, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი განასხვავებს რეგისტრაციის ძალადაკარგულობისა და ბათილობის საფუძვლებს. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, სადავო რეგისტრაციის (№-----

---) საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა წარმოადგენს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების და არა ბათილად ცნობის საფუძველს, შესაბამისად თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ შეესაბამება კანონს და უნდა გაუქმდეს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ა-----ს“ სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის N----- მიმართვა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაწყვეტილება (ვირტუალური უარი) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვის ბათილად ცნობის თაობაზე, შპს „ა-----ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მიიღო სამართლებრივად არასწორი, ამასთან დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ“ 2014 წლის 10 ივნისს წერილით (აღნიშნული აქტი სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი) მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, განეხორციელებინა ცვლილება სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში. კერძოდ, შიდა აზომვითი ნახაზების საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებულიყო ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა -ნაგებობა N1 (საერთო ფართი - 527.68 კვ.მ მათ შორის: სარდაფი - 264.12 კვ.მ და I სართული - 263 კვ.მ).

აპელანტის მითითებით, სასამართლო გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა -ნაგებობა N1-ზე (საერთო ფართი - 527.68 კვ.მ მათ შორის: სარდაფი - 264.12 კვ.მ და I სართული - 263 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღრიცხვა სახელმწიფოს სახელზე განხორციელდა იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული შენობა-ნაგებობა წარმოადგენდა შპს „ა-----ს“ საკუთრებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საკუთრება წარმოადგენს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებას, შესაბამისად, უძრავ ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის დროისათვის მასზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა საჯარო რეესტრში. ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი ორგანოსათვის მიმართვისას, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ახორციელებდა მისი კანონიერი უფლებამოსილების რეალიზაციას. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, რომელიც პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სახელმწიფო რეგისტრაციაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე.

ამასთან უნდა აღინიშნოს, რომ სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული საკუთრებისა. თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას.

საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტო ახორციელებს ქონების, მათ შორის, უძვკიდრო/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. შესაბამისად, 2014 წლის 23 მაისს მომზადდა N----- ბრძანება, რის საფუძველზეც მარეგისტრირებელი ორგანოს - საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე, მდებარე - თბილისი, გ----- (1507 კვ.მ შენობა-ნაგებობა N1) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე (ს/კ 0-----). 2014 წლის 10 ივნისის სააგენტოს N----- წერილის საფუძველზე, კი განხორციელდა ცვლილება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მონაცემებში და ქონების შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით ზემოდასახელებულ კოდზე განხორციელდა ცვლილება შიდა ფართის დამატებით.

აპელანტის მიუთითებს, რომ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვებასთან დაკავშირებულ წესს და პირობებს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონი, რომლის თანახმად, „კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა“. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – 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. ხოლო 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. ვინაიდან მხარეს არ აქვს მოპოვებული საკუთრების უფლება მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, შესაბამისად, მიგვაჩნია, რომ მხარეს გასაჩივრებული აქტების მიმართ იურიდიული ინტერესი არ უდგინდება.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლომ არასწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი და დაუსაბუთებლად ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სარჩელი. აპელანტის მოსაზრებით, დასახელებული გარემოებების გათვალისწინებით უნდა დაკმაყოფილდეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი და შპს „ალბარანს“ უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე სრულად.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ, მართალია გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის N----- მიმართვა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მიმართ, რის საფუძველზეც ქონების სააგენტომ ითხოვა უძრავი ქონების (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებად ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობა N1-ის რეგისტრაცია. რეგისტრაციის მიზნით, ქონების სააგენტოს მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში (სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) წარდგენილ იქნა შიდა აზომვითი ნახაზები და შესაბამისი სამართლებრივი აქტი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის "ა" პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. გამომდინარე იქიდან, რომ ქონების სააგენტოს მიერ წარდგენილ იქნა რეგისტრაციისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი, ამასთან, არც სახეზე ყოფილა რეგისტრაციისათვის დამაბრკოლებელი, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-23-ე მუხლებით გათვალისწინებული არცერთი საფუძველი, საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობა N1.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, როგორც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით (კრწანისი-მთაწმინდის და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 31 იანვრის N-- განკარგულებითა და ამავე ბიუროს 2002 წლის 6 თებერვლის N---- წერილით) დასტურდება, შპს „ბ--“ გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, ლიტ. "გ" და ლიტ. "ე" შეიძინა კრწანისი-მთაწმინდისა და ისანი ს----- სააღსრულებო ბიუროში ჩატარებულ აუქციონზე. შესაბამისად, უძრავი ქონება განიკარგა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს კრწანისი-მთაწმინდისა და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროს მიერ, რომლის უფლებამონაცვლესაც არ წარმოადგენს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, შესაბამისად, არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაფიქსირებული მონაცემების შესახებ, შესაბამისად, ქონების სააგენტოს შეფასების საგანი, აღნიშნული მდგომარეობა ობიექტურად ვერ გახდებოდა.

აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიუთითა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული

სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. თუმცა, შეფასების მიღმა დატოვა, რომ როგორც ნებისმიერი კერძო სამართლის ფიზიკური თუ იურიდიული პირის, ასევე ქონების სააგენტოსათვისაც მოქმედებს რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და სახელმწიფოს მესაკუთრის უფლებებიც თანაბარწილად დაცულია კანონით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 პრიმა მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის ბათილობის საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის, რომ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, რაც აპელანტის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, სახეზე არ ყოფილა. გამომდინარე იქიდან, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, ამასთან, არასწორად განმარტა კანონი, სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება ნაწილობრივ უნდა გაუქმდეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

სააპელაციო სასამართლო ძირითადად იზიარებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ იმ ფაქტობრივ

გარემოებაზე, რომ 1999 წლის 08 ივნისის აუქციონის შედეგების №- ოქმის თანახმად შპს „ბ-----“-ს მიერ აუქციონის წესით შეძენილ იქნა უძრავი ქონება მდებარე, ქ. თბილისი, ს----- რაიონი, გ----- (ვ----- მიმდ. ტერიტორია), გვირაბების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის სამმართველო, გასაყიდი ფასი 21885.66 აშშ დოლარი (ტ.1. ს.ფ. 187).

1999 წლის 07 ივლისის N228 მიღება-ჩაბარების აქტით ქ. თბილისის ქონების ქონების მართვის სამმართველომ შპს „ბ-----“-ს გადასცა გ-----ში მდებარე გვირაბების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის სამმართველოს შემდეგი უძრავი ქონება:

1. გარდაბნის გზ. N48 ადმინისტრაციული შენობა - 661 კვ.მ.
2. გ----- ავტოფარეხი - 158 კვ.მ.
3. ვ----- მიმდებარე ტერიტორია - სადურგლო საამქრო 243 კვ.მ.
4. ვ----- მიმდებარე ტერიტორია - ხის სახერხი საამქრო - 56 კვ.მ.
5. ვ----- მიმდებარე ტერიტორია - ცემენტის საწყობი - 139 კვ.მ. (ტ1.ს.ფ. 186)

1999 წლის 08 ივლისის საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სააგენტოს თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს წარმომადგენელსა და შპს „ბ-----“-ს წარმომადგენელს შორის დადებულ იქნა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისადაც აუქციონში გამარჯვებულმა შპს „ბ-----“ საკუთრებაში მიიღო ქ. თბილისის მერიის კუთვნილი ქონება მდებარე სამგორი, გ----- (ვ----- მიმდებარე ტერიტორია) გვირაბების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის სამმართველო, მიწის საერთო ფართი 1257.00 კვ.მ. ხელშეკრულება დამოწმებულ იქნა ნოტარიული წესით (ტ.1. ს.ფ. 190-192).

აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე 1999 წლის 09 ივლისს შპს „ბ--“-ს სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. აღნიშნული მოწმობის შესაბამისად შპს „ბ--“-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, გ-----ში მდებარე გვირაბების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის სამმართველოს ძირითადი საშუალებებისა აქტიური ნაწილი და შენობები, კერძოდ:

1. ადმინისტრაციული შენობა - 661.0 კვ.მ. მდებარე ქ. თბილისი, ს----- რაიონში, გ-----
1. ავტოფარეხი - 158.0 კვ.მ. მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- რაიონი, გ-----;
2. სადურგლო საამქრო - 243.0 კვ.მ. მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- რაიონი, ვ----- მიმდებარე ტერიტორია
3. ხის საამქრო - 56.0 კვ. მდებარე - ქ. თბილისი, ს----- რაიონი, ვ----- მიმდებარე ტერიტორია;
4. ცემენტის საწყობი - 139.0 კვ.მ. მდებარე -ქ. თბილისი, ს----- რაიონი, ვ----- -- მიმდებარე ტერიტორია (ტ.1. ს.ფ. 188- 189); საკუთრება ასახულ იქნა ტექნიკურიზაციის ბიუროში (ტ.1. ს.ფ. 19);

2000 წლის 31 ივლისს, ისანი-ს----- რაიონულის სასამართლოს დადგენილებით რეგისტრაციაში გატარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შპს „ბ-- პლიუსი“, რომელიც წარმოადგენდა საავტომობილო გზების სახელმწიფო კონცერნ „საქსკო გზა“ სახაზინო საწარმო „გვირაბების მშენებლობისა და ექსპლუატაციის სამმართველოს“ სამართალმემკვიდრეს, რეგისტრირებული თბილისის ს----- რაიონული სასამართლოს მიერ 1996 წლის 27 აგვისტოს N----- დადგენილებით. საზოგადოების საწესდებო ფონდი განისაზღვრა 683 940 ლარის ქონებით. დამფუძნებელი პარტნიორად მითითებულ იქნა საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო. საზოგადოების დირექტორად კი - ჯ-----ი. (ტ.1. ს.ფ. 193-194);

2001 წლის 28 მარტს, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსა წარმომადგენელსა და შპს „ბ--“-ს დირექტორს შორის დადებულ იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისადაც შპს „ბ--“-ს პირობადებულ საკუთებაში გადაეცა შპს „ს-----ს“ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი და მასზე დამაგრებული 2547 კვ.მ. მიწის ფართი. ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 10 820 აშშ დოლარით ექვივალენტი ლარში. ხელშეკრულება დამოწმებულ იქნა ნოტარიული წესით, ხოლო 2001 წლის 28 მარტის მიღება ჩაბარების აქტით აღნიშნული ქონება გადაცემულ იქნა შპს „ბ--“-სათვის. (ტ.1. ს.ფ. 195-199);

აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე შპს „ბ--“-ს სახელზე 2001 წლის 30 მარტს გაცემულ იქნა N----- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და აისახა ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში (ტ.1. ს.ფ. 183, 200).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს კრწანისი-მთაწმინდისა და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 31 იანვრის აუქციონზე შეძენილი ქონებაზე უფლებამოსილების შესახებ განკარგულების შესაბამისად, კრწანისის - მთაწმინდისა და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის გ-----ის მიერ 2001 წლის 31 იანვარს აუქციონზე გასაყიდად გატანილ იქნა მოვალის შპს „ბ-- პლუსის“ (დირექტორი - ჯ-----) ქონება ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა (კლუბის შენობა, ლიტ.“გ“) ფართით - 520 კვ.მ. საწყისი ფასი - 8000 ლარი, 2. ერთსართულიანი გრძივი კაპიტალური შენობა (ლიტ. „ე“) ფართით 466 კვ.მ., საწყისი ფასი - 11 000 ლარი. მდებარე - ქ. თბილისი, გ----- აქუციონზე გაყიდულ იქნა ორივე შენობა - ნაგებობა (ერთსართულიანი შენობა -ნაგებობები ლიტ.“გ“ და ლიტ „ე“, შეძენილ იქნა შპს „ბ--“-ს მიერ (ტ.1. ს.ფ. 27).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს კრწანისი-მთაწმინდისა და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროს სასამართლო აღმასრულებლის გ-----ის 2002 წლის N----- წერილით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს გაეგზავნა საჯარო ვაჭრობის შესახებ ოქმი და განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების შესახებ, რომელთა

თანახმადაც 2002 წლის 31 იანვარს, დღის 12 საათზე კრწანისი-მთაწმინდისა და ისანი-ს----- სააღსრულებო ბიუროში ჩატარებულ აუქციონზე გ-----
-----ში მდებარე უძრავი ქონების, კერძოდ ლიტ „გ“ და ლიტ „ე“, რომელიც ირიცხება შპს „ბ-- პლიუსის სახელზე“ მესაკუთრე გახდა შპს „ბ--“ და ამდენად ქ. თბილისის ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროს ეთხოვა სათანადო რეაგირების განხორციელება (ტ.1. ს.ფ. 184).

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 09 იანვრის N----- ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ საინვენტარიზაციო გეგმაზე და ცნობა - დახასიათებაში ასახული ქ. თბილისი, გ-----ში მდებარე შპს „ბ--“ (ამჟამად შპს „ა-----“) საკუთრებად რიცხული ლიტ „გ“ შენობა ნაგებობა წარმოადგენს დ-----ის სახელზე N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთზე განთავსებულ N---- შენობა-ნაგებობას. (ტ.1.ს.ფ. 100-101).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოთ მითებული დოკუმენტებით დასტურდება ლიტ. „გ“ შენობა-ნაგებობაზე შპს „ა-----ს“ საკუთრების უფლება და მისი იდენტიურობა დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთზე გათავსებულ N1 შენობა -ნაგებობასთან.

სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ სახელმწიფოს საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის გარეშე თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული კერძო საკუთრებისა. ამდენად, თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო რეგისტრაციის მეშვეობით ხდება მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონმდებლობა სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს.

განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების თანახმად ისე დადგინდა თბილისი, გ-----, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1507 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა №--ზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის მიმართვა, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 მაისის №----- - გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 მაისის №----- განცხადება ისე დაკმაყოფილდა და ზემომითითებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხა სახელმწიფო სახელზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოებს არ შეუფასებიათ №- (ლიტ. „გ“) შენობა ნაგებობაზე შპს „ა-----ს“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების არსებობის ფაქტი.

აღნიშნული გარემოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არც

2014 წლის 12 ივნისის №----- გადაწყვეტილების მიღებისას გაითვალისწინა და ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1507.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №- საერთო ფართი - 527,68 კვ.მ. (მათ შორის: სარდაფი - 264,12 კვ.მ. და I სართული - 263,56 კვ.მ.) 2014 წლის 12 ივნისიდან წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზების შესაბამისად, საკუთრების უფლებით აღრიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2014 წლის 12 ივნისის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი, თუმცა უდავოა, რომ სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე, მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა არსებული ინფორმაცია შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით. მას ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით.

ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არსებობს ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 მაისის №----- გადაწყვეტილების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის №----- გადაწყვეტილებისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის, სადავო შენობა - ნაგებობის, 520 კვ.მ. ლიგ. „გ“ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში, ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

გარდა აღნიშნულისა, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის №----- ბრძანებით გამოცხადდა ელექტრონული აუქციონი ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 1507 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული №- შენობა-ნაგებობის ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 224-225). შესაბამისად, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება განიკარგა

ელექტრონული აუქციონის ფორმით და აუქციონში გამარჯვებულსა და სახელმწიფო ქონების პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს შორის 2014 წლის 06 აგვისტოს გაფორმდა №----- უ.უ. ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №-----03 გადაწყვეტილებით სადავო უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება. ამდენად, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ აუქციონზე განკარგა 1507 კვ.მ ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი შპს „ა-----ს“ კუთვნილ 520 კვ.მ. ფართის მქონე შენობა-ნაგებობასთან ერთად, რითაც ცალსახად იქნა დარღვეული შპს „ა-----ს“ საკუთრების უფლება, რომელსაც თავის მხრივ კანონიერი ნდობა გააჩნდა მის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციის მიმართ. შესაბამისად ცალსახაა, რომ გასაჩივრებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ 2014 წლის 06 აგვისტოს გაცემული აუქციონში გამარჯვების/ვალდებულების შესრულების №----- დადასტურების, 2014 წლის 06 აგვისტოს №----- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №-----03 გადაწყვეტილება მითითებული უძრავი ქონების გასხვისების ნაწილში (520 კვ.მ) უკანონო აქტებს წარმოადგენს.

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას სადავო აქტების მიმართ დ-----ის კანონიერი ნდობის არსებობის შესახებ, მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ, მართალია, დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან აღნიშნული აქტებით სადავო უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა დ-----ის საკუთრების უფლება, მაგრამ სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.4 მუხლზე, რომლის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა აღნიშნავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, როცა დადგენილია დაინტერესებული მხარის, იგულისხმება აქტის ადრესატი, კანონიერი ნდობის უფლება, საგამონაკლისო დათქმით, თუ

ამგვარი აქტი არსებითად არღვევს მესამე პირის (სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის) კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერი ნდობის უფლებას არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა, მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების იგნორირების ხარჯზე. ნორმის ამგვარი განმარტება წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საჯარო მმართველობის კანონიერებისა და ადამიანის უფლებებთან დაცვის სტანდარტებთან, ისე სამართლიანი მართლმსაჯულების განხორციელების ვალდებულებასთან.

იმგვარი გარემოებების დადგენის პირობებში, როცა უკანონო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან კანონიერი ინტერესები, კანონმდებელი აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, რამდენადაც აქტის კანონიერებისა და აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების კონფლიქტის, კონკურენციის პირობებში კანონმდებელი პრიორიტეტულად მიიჩნევს არა აქტის ადრესატის, არამედ მესამე პირების კანონიერი ნდობის უფლების დაცვას.

სააპელაციო პალატა დასძენს, რომ ნორმის სქემატური ხასიათი ასეთია: აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ერთ - კანონიერების პრინციპთან, არამედ ერთბაშად, ორ უმნიშვნელოვანეს პრინციპთან, კანონიერებისა და მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლებასთან. ამდენად, კანონის ნება აღნიშნული ნორმის დადგენისას გამომდინარეობს მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების დაცვის მიზნიდან (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 ივლისის №ბს-161-159 (კ-17) განჩინება)

რაც შეეხება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივლისის №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც სს „ს-----ს“ განცხადება იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე 2017 წლის 30 ივნისის №----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა იპოთეკა (იპოთეკარი: სს „ს-----ი“, მესაკუთრე: დ-----ი). სააპელაციო პალატა მოთხოვნის ამ ნაწილში იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას და მიაჩნია, რომ ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2014 წლის ოქტომბერში, დ-----მა ბანკის მიმართ არსებული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა აუქციონზე შეძენილი მიწის

ნაკვეთი მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობით. აღნიშნული უძრავი ქონება 2014 წლის შემდგომ არაერთხელ იყო დატვირთული იპოთეკით სხვადასხვა ბანკის წინაშე არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისათვის. საბოლოოდ კი, სს „ს-----მა“ დასაშვებად მიიჩნია გამოეყო დ-----ისთვის ფინანსური რესურსი, რისთვისაც უზრუნველყოფის ობიექტად კვლავ ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №-----) იქნა გამოყენებული. 2017 წლის ივნისის მდგომარეობით სადავო ქონების სალიკვიდაციო ღირებულება 70000 აშშ დოლარს შეადგენდა. დ-----ის დავალიანება დღეის მდგომარეობით კი შეადგენს 157161.75 ევროსა და 40552.19 აშშ დოლარს. აღნიშნული ვალდებულების უმეტესი ნაწილი კი უზრუნველყოფილია სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის დ-----ი წარმოადგენდა სადავო უძრავ ქონებაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს. ამასთან, გარიგების დადების მომენტისათვის არცერთ მხარეს არ ჰქონდა ინფორმაცია დ-----ის მიერ შეძენილი უძრავი ქონებით სხვა პირის დაინტერესების შესახებ. ასევე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სს „ს-----ს“ წარმოეშვა კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ და განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედება, ამასთან, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც საფუძვლად დაედო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებას, სადავოდ არავის გაუხდია და ძალაში მყოფ გარიგებას წარმოადგენს, პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად მიიჩნევს, რომ არ არსებობს „რეგისტრაციის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 05 ივლისის №----- 03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და შესაბამისად, მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტი ითხოვს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანებასთან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 მაისის №----- მიმართვასთან და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვასთან დაკავშირებით შპს „ა-----ს“ მიერ წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (ე.წ. ვირტუალური უარი) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას. მოთხოვნის ამ ნაწილში პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად კი, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 17 ნოემბერს შპს „ა-----ს“ წარმომადგენელმა პ-----მ №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანების, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 მაისის №----- მიმართვისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვის ბათილად ცნობა, თუმცა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, კანონით დადგენილ ვადაში შპს „ა-----ს“ წარმომადგენლის პაატა კიკვიძის მიერ 2017 წლის 17 ნოემბერს წარდგენილ №----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გამოუცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება ამ თავით დადგენილი წესით.

მოცემულ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ ქ. თბილისში, გ-----ში მდებარე 520 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში სადავო აქტები ბათილად იქნა ცნობილი, გასაჩივრებული - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ვირტუალური უარის კანონშეუსაბამობაც ამ ნაწილში სახეზეა, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო

გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას მივიდა იმ დასკვნამდე რომ, შპს „ა-----ს“ , სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ამასთან, შპს „ა-----ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. საბოლოოდ, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და დ-----ს შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე) 850 (რვაასორმოცდაათი) ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 384-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ა-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები **დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;**
3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. შპს „ა-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. **ბათილად იქნეს ცნობილი** სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 23 მაისის №----- ბრძანება ქ. თბილისში, გ-----
-----ში მდებარე 520 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში. ამავე 520 კვ.მ შენობა-ნაგებობის ნაწილში **ბათილად იქნეს ცნობილი** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 30 მაისის №----- გადაწყვეტილება სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ივნისის №----- მიმართვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის №----- გადაწყვეტილება. **ბათილად იქნეს ცნობილი** საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და დ-----ს შორის 2014 წლის 06 აგვისტოს გაფორმებული №----- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებით ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „ა-----ს“ საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, გ-----
-----ში მდებარე 520 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობის გასხვისების ნაწილში. **ბათილად იქნეს ცნობილი** საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ 2014 წლის 06 აგვისტოს გაცემული აუქციონში გამარჯვების/ვალდებულების შესრულების №----- დადასტურების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, გ-----
-----ში მდებარე 520 კვ.მ შენობა-ნაგებობის ნაწილში. **ბათილად იქნეს ცნობილი** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 08 აგვისტოს №-----03 გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც 520 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა დ-----ის სახელზე. **ბათილად იქნეს ცნობილი** საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (ვირტუალური აქტი) შპს „ა-----ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

6. შპს „ა-----ს“ სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და დ-----ს შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე) 850 ლარის გადახდა;

8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე 2018 წლის 8 ნოემბერს (საგადასახადო მოთხოვნა N31859) გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს **საკასაციო საჩივრით** საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში

(თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე

გელა ბადრიაშვილი

მოსამართლეები:

ნინო ქადაგიძე

მარიამ ცისკაძე