

საქმე № 160310017001964874

საქმე №3ბ/1730-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

23 აპრილი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა

აპელანტი (მოსარჩელე) - სს. „ა-----ი“, დირექტორი - თ----- ზ-----ი;
წარმომადგენელი - ზ----- კ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;
წარმომადგენელი - ც----- ს-----ე;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ----- ნ-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის მოთხოვნა - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 თებერვლის
გადაწყვეტილებით სს „ა-----ი“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. დადგენილია, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N----- და N----- განცხადებებით მიმართა ს.ს. „ა-----ის“ წარმომადგენელმა თ----- ზ-----მა ს.ს. „ა-----ის“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობები: N----, N----- და N-----. ბრძანება 1----- წელი. ბრძანება 1----- წელი, ბრძანება 1----- წ. ქვითარი N--, 1-----ის ა-----ის N-- ოქმი N-- დანართი, დადგენილება 1-----, გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი N--.

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

N---- საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ბ-----ის დოკუმენტებში ირიცხება 1----- წ. ლ-----ი, 1----- წ.წ. ბ-----ი, 1-----ს-----ა.

1----- წლის ბრძანებით ირკვევა, რომ ბ----- შეეცვალა სახელი და ეწოდა ს-----ა.

1----- წლის ბრძანებით ირკვევა, რომ გაუქმებულად ჩ----- და შემდგომში გ----- დარქმეულ იქნა მ-----ი.

1-----ის ა-----ის N-- ოქმის საფუძველზე ბ----- ა-----ი.

1-----ის ბრძანების თანახმად, ბ----- -- „ა-----ის“ სააქციო საზოგადოებად გადაქცევასთან დაკავშირებით ეწოდა ს.ს „ა-----ი“.

2-----ის N-- ქვითრით ირკვევა, რომ ს.ს. „ა-----მა“ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გამოსასყიდად გადაიხდა 14708 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- თ----- ზ-----ის განცხადება 1----- და სარეგისტრაციო წარმოების მასალები;

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა;

2.3. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თ----- ზ-----ის განცხადებებთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი მოითხოვდა ს.ს. „ა-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე, მიიღო N----- და N----- გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ იმ საფუძველით, რომ ვერ იქნა დადგენილი უძრავ ნივთზე ს.ს. „ა-----ის“ საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N----- გადაწყვეტილება;

- N----- გადაწყვეტილება;

2.4. დადგენილია, რომ ს.ს. „ა-----ი“ რეგისტრირებული იქნა საწარმოდ 1-----ს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მიერ და მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 322277 აშშ დოლარს 424890 ეკვივალენტის ლარს. სარეგისტრაციო მასალები ინფორმაციას უძრავი ნივთის საწესდებო კაპიტალში შეტანის შესახებ არ შეიცავენ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 1-----ის დადგენილება;

სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.6. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ 2-----ს ს.ს. „ა-----მა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „ა-----მა“ წარდგენილ განცხადებაში მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სურდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, შესაბამისად, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შემოწმებულიყო ს.ს. „ა-----ის“ მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები იძლეოდა თუ არა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს და საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს მხრიდან რეგისტრაციაზე უარი შეესაბამებოდა თუ არა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონს.

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

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

ამასთან, იმავე მუხლით განსაზღვრულია ასევე სუბიექტი, რომელსაც ენიჭება უფლებამოსილება ამ კანონის ფარგლებში მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს წარმოადგენს პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი

მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

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

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

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „ა-----მა“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადამფუძნებლო დოკუმენტები, მათ შორის პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა; არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გამოსყიდვის 2-----ის ქვითარი N--;

სასამართლომ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების გამოკვლევის შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ ისინი არ შეიცავდნენ ინფორმაციას ს.ს. „ა-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მათ შორის მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების შესახებ. კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ირკვევოდა, რომ ს.ს. „ა-----ი“ მოითხოვდა 14000 და 62300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებსა და მათზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ს.ს. „ა-----ის“ რეგისტრაციისას მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 322277 აშშ დოლარს, ექვივალენტით ლარებში, თუმცა რეგისტრაციის შესახებ ბოლნისის რაიონის სასამართლოს დადგენილება და საზოგადოების წესდება, ასევე სხვა დოკუმენტები არ შეიცავდნენ ინფორმაციას საწესდებო კაპიტალში არსებული ქონება მოიცავდა თუ არა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობებს. ასეთი ინფორმაცია მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი და ასევე ვერ იქნა სასამართლოს მეორე მოპოვებული.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „ა-----ი“ სააქციო საზოგადოებად გარდაიქმნა როგორც სახელმწიფო საწარმო, რომლის დაფუძნებამდეც შედგენილი იქნა ქონების შეფასების აქტი. აღნიშნული

შეფასების აქტით ირკვევოდა, რომ სახელმწიფო საწარმოს ქონების შეფასებისას, შეფასდა საწარმოს ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობები და სხვა) ღირებულება, თუმცა აღნიშნული ქონება არ ყოფილა შეტანილი საწესდებო კაპიტალში და რაიმე აქტი, იმის შესახებ რომ ეს ქონება გადაეცა ს.ს. „ა-----ს“ საკუთრების უფლებით - არ შედგენილა. უფრო მეტიც, ს.ს. „ა-----ის“ ტიპობრივი გეგმის თანახმად, მიწა და შენობა-ნაგებობები არ დაქვემდებარებულა პრივატიზებას.

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

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

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

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

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

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

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

რაც შეეხებოდა ს.ს. „ა-----ს“, როგორც მართლზომიერ მფლობელს, რომელსაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიენიჭებოდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ იგი ვერც ამ კრიტერიუმით აკმაყოფილებდა კანონით დადგენილ პირობას, კერძოდ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა, მხოლოდ ფიზიკურ პირს, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი

დოკუმენტის საფუძველზე, ხოლო იმავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერ მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნეულია მითითებული კანონის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

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

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

ხოლო, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების

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

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. იმავე კანონის 74 მუხლით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს აქვთ უფლება განახორციელონ მათ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლება, კერძოდ მითითებული ნორმის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

იმის გათვალისწინებით, რომ ს.ს. „ა-----მა“ საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2-----
---ს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მან დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება.

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კი სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მიერ ს.ს. „ა-----ის“ განცხადების საფუძველზე

სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს და არ დარღვეულია სადავო აქტების მომზადების ან გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები. შესაბამისად არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში მიუთითა, რომ სასამართლომ მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, აპელანტი განმარტავს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი ანალიზი არ მისცა მათ. სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა გარემოებები და არ იმსჯელა მათზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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.

5. ფაქტობრივი დასაბუთება

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ეთანხმება და სრულად იზიარებს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

სამართლებრივი დასაბუთება

6.1. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ ალვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

6.2. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; პალატა მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს:

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

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

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

ზემოაღნიშნული კანონი ცალსახად განსაზღვრავს თუ რა მიიჩნევა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტად: ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (მიღება- ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში, ს.ს. „ა-----ის მიერ “ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგენილი იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სადამფუძნებლო დოკუმენტები, მათ შორის პრივატიზაციის ტიპობრივი გეგმა; არასასოფლო - სამეურნეო მიწის გამოსყიდვის 2-----ის ქვითარი N--;

პალატა განმარტავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები არ შეიცავდნენ ინფორმაციას ს.ს. „ა-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მათ შორის მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების შესახებ. კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ირკვევოდა, რომ ს.ს. „ა-----ი“ მოითხოვდა 14000 და 62300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებსა და მათზე განლაგებულ შენობა ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ს.ს. „ა-----ის“ რეგისტრაციისას მისი საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 322277 აშშ დოლარს, ექვივალენტით ლარებში, თუმცა რეგისტრაციის შესახებ ბოლნისის რაიონის სასამართლოს დადგენილება და საზოგადოების წესდება, ასევე სხვა დოკუმენტები არ შეიცავდნენ ინფორმაციას საწესდებო კაპიტალში არსებული ქონება მოიცავდა თუ არა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა

და შენობა-ნაგებობებს. ასეთი ინფორმაცია მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი და ასევე ვერ იქნა სასამართლოს მიერ მოპოვებული.

პალატა მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ მართებულად იქნა ყურადღება გაამახვილებული იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „ა-----ი“ სააქციო საზოგადოებად გარდაიქმნა როგორც სახელმწიფო საწარმო, რომლის დაფუძნებამდეც შედგენილი იქნა ქონების შეფასების აქტი. აღნიშნული შეფასების აქტით ირკვევოდა, რომ სახელმწიფო საწარმოს ქონების შეფასებისას, შეფასდა საწარმოს ძირითად საშუალებათა პასიური ნაწილის (შენობა-ნაგებობები და სხვა) ღირებულება, თუმცა აღნიშნული ქონება არ ყოფილა შეტანილი საწესდებო კაპიტალში და რაიმე აქტი, იმის შესახებ რომ ეს ქონება გადაეცა ს.ს. „ა-----ს“ საკუთრების უფლებით - არ შედგენილა.

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

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

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

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

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

მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნისას ვერ იქნა წარადგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი ისეთი დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

პალატა განმარტავს, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევს, მხოლოდ ფიზიკურ პირს, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება წარმოუშვა მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, ხოლო იმავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერ მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულია მითითებული კანონის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს

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

ცალსახაა, რომ ს.ს. „ა-----ი“, როგორც მართლზომიერ მფლობელი, ვერც ამ კრიტერიუმით აკმაყოფილებდა კანონით დადგენილ პირობას, რადგან, მართლზომიერი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება ენიჭებათ მხოლოდ ფიზიკურ პირებს და ასეთი უფლებით არ არიან აღჭურვილი იურიდიული პირები.

პალატა განმარტავს, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ხოლო, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

პალატა მოიხმობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი

პუნქტს, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. იმავე კანონის 74-ე მუხლით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს აქვთ უფლება განახორციელონ მათ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლება, კერძოდ მითითებული ნორმის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამაზვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ს.ს. „ა-----მა“ საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 2-----ს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მან დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ ს.ს. „ა-----ის“ განცხადების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

7.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული ბოლნისის რაიონული სასამართლოს დასკვნები. პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. „საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-34 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა:

1. სს. „ა-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება
3. განჩინება 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 განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა