



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მესამე პირი) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ----- ც-----ი;

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ლ--- ა-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - რ----- თ-----ი;
წარმომადგენელი - ნ----- ტ-----ე;

თავდაპირველი მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის
სამსახური;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა
და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018
წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება;

II ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტების მოთხოვნა:

1.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ითხოვს გაუქმდეს რუსთავის

საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

1.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რ----- თ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

გარდაბნის რაიონი, სოფელ ს-----ში მცხოვრები რ----- თ-----ი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის და მის მიერ ერთჯერადი წერილობითი შეთავაზებული ფასის საფუძველზე 2009 წლის 01 მაისს მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე გამოვლინდა გამარჯვებულად, გარდაბნის რაიონის სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე, 37,88 ჰა მიწის ნაკვეთის (სახნავი - მწირი სავარგული) პრივატიზების მიზნით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის №7----- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ს. ფ. 17);

რ----- თ-----ის მიერ გადახდილია თანხა 1023,20 ლარი და მის სახელზე 2009 წლის 29 მაისს გაიცა გარდაბნის რაიონის სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2009 წლის 29 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის

ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1--- (ს. ფ. 16);

რ----- თ-----მა 2017 წლის 13 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბანი, ა-----ი, ს-----ში მდებარე 378800კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის და გამარჯვების დამადასტურებელი №1---, №7----- ოქმები. 2017 წლის 19 ივლისს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ----- თ-----ს ეცნობა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვასთან დაკავშირებული გარემოების გამოკვლევის მიზნით, 2017 წლის 19 ივლისს №2----- წერილით მიემართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. შესაბამისად, მხარეს განემარტა, რომ №8----- სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მოსვლისთანავე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილობითი შესაგებელი (ს.ფ 118-130);
- განცხადება (ს. ფ. 15)
- განცხადების მიღების ბარათი (ს. ფ. 20-21)
- 2017 წლის 19 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 36, 146);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 გადაწყვეტილებით, რ----- თ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ოქმი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში ვერ იქნება გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. გადაწყვეტილების შინაარსით ირკვევა, რომ სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოდან 2017 წლის 19 ივლისის №2----- და 26 ივლისის №3----- წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და დაინტერესებული პირის

მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის შესახებ. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 აგვისტოს №6----- წერილის შინაარსიდან გამომდინარე, ვინაიდან რ----- თ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმებითა“ და „დებულებით“ დადგენილ ვადაში, „ოქმების“ საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ისინი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 118 130);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის №8----- 11 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 30-31);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ----- თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილობითი შესაგებელი (ს.ფ. 118-130);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის №8----- 11 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ს. ფ. 179-180);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 181);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნისათვის იმ სათანადო იურიდიულ საფუძველს, რომლითაც განხორციელდება გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, ა-----ში, ს-----ში მდებარე 378800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა

და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ოქმების გაცემიდან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 43-47);

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წამოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო პერიოდში (2009 წლის მაისი) მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეშვიდე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ დეტალურად მიმოიხილა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შინაარსზე სადაც მითითებულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო

რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წლის 29 მაისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის 2009 წლის 01 მაისის №7----- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების 15 დღიანი ვადის დარღვევით საჯარო რეესტრში წარდგენა წარმოადგენს თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველს.

სასამართლომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე აპელირებით განმარტა, 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 უფლებამოსილებებს, 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. ამავე კანონის 4.1. მუხლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის

მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლზე რომლითაც განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმის ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ განმარტა რომ კანონდებლობა განსაზღვრავს იმ შემთხვევებს, რომელთა არსებობისას მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მოპასუხემ იხელმძღვანელა რა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელემ განცხადებას არ დაურთო საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამასთან, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ოქმი არ ჩათვალია შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალაში შესულად და ვერ გამოიყენა სარეგისტრაციო დოკუმენტად.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლზე აპელირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნულით განსაზღვრულია სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების ფორმები, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით და 62 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე ნორმის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუქციონის ფორმით ქონების გაყიდვის მიზანია საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს. სადავო პერიოდში (2009 წლის მაისის თვის მოქმედი რედაქცია) მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, აღნიშნული კანონი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა, ხოლო სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდებოდა სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით.

სასამართლომ კიდევ ერთხელ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ გარდაბნის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების, 37,88 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, შეიძინა სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების გზით. აღნიშნული აუქციონის კანონიერება მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა, ხოლო არც სადავო პერიოდში მოქმედი და არც საქმის განხილვის დროს მოქმედი კანონმდებლობა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ან სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების 15 დღიან ვადაში საჯარო რეესტრში წარდგენას სასამართლოს მითითებით არ ითვალისწინებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერც გასაჩივრებულ აქტის შინაარსში და ვერც სასამართლოში ვერ მიუთითა იმ გარემოების შესახებ თუ რატომ არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ოქმები, მაშინ როდესაც მათი შინაარსიდან გამომდინარე, უშუალოდ მითითებულია მიწის ნაკვეთის კანონის საფუძველზე შეძენის ფაქტი. რაც შეეხება ოქმით განსაზღვრულ 15 დღიან ვადაში ოქმის საჯარო რეესტრში წარდგენის საკითხს, სასამართლომ კიდევ ერთხელ განმარტა, რომ ასეთ ვადას არც დღეს მოქმედი და არც სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული მიდგომა ეწინააღმდეგება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისების, მისი რაციონალურად გამოყენების და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობის თაობაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის უფლება მის მართლზომიერ სარგებლობაში არსებულ ქონებაზე განახორციელოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ექცევა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დაცვის სფეროში, რომლის პირველი და უმნიშვნელოვანესი მოთხოვნაა, სახელმწიფო ორგანოს ნებისმიერი ჩარევა საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში იყოს კანონიერი: პირველი პუნქტის მეორე წინადადება უშვებს ქონების ჩამორთმევას „კანონით გათვალისწინებული პირობების საფუძველზე“ (იატრიდისი საბერძნეთის წინააღმდეგ [GC], №31107/96, §58, ECHR, 1999- II). მოცემულ

შემთხვევაში მოპასუხე - ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ დაადასტურა, რომ მის მიერ განხორციელებული ჩარევა კანონიერების მოთხოვნას აკმაყოფილებს და არ იყო თვითნებური (იხ. ზემოთ, იატრიდისის საქმე, §58).

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ-----თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, თუმცა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ შესწავლილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის კანონიერება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 და 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილებები გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნისათვის

იმ სათანადო იურიდიულ საფუძველს, რომლითაც განხორციელდება გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, ა-----ში, ს-----ში მდებარე 378800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ოქმების გაცემიდან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ვერ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე და განმარტა, რომ მხოლოდ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების (09.02.2007 – 28.09.2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო მისი დადებიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-18 მუხლის შესაბამისად, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. სამართლის წყაროთა იერარქიაში ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იურიდიული ძალის მიხედვით ქვემდებარებიან კანონს, კანონს აქვს უპირატესი ძალა კანონქვემდებარე აქტების მიმართ. კანონის უზენაესობის პრინციპი ვრცელდება მართვის ორგანოების როგორც მიმდინარე საქმიანობაზე, ისე ნორმაშემოქმედებით საქმიანობაზე. კანონს აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა,

თუ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არღვევს კანონს ან მის მიერ გამოცემული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს, მოქმედებს კანონი. ნორმატიული აქტის იერარქიის განმსაზღვრელი „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფოს საკანონმდებლო აქტებს აქვთ უპირატესი იურიდიული ძალა სახელმწიფოს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიმართ. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მიმღები (გამომცემი) ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ მისი კომპეტენციის ფარგლებში, მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტში მითითებული უნდა იყოს, თუ რომელი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე და რომლის შესასრულებლად იქნა იგი მიღებული (გამოცემული). ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დელეგირებული სამართალშემოქმედების, კანონმდებლობის დეკონცენტრაციის, მისი დივერსიფიკაციის გამოვლინებაა. დელეგირებული კანონშემოქმედების სახელმწიფოებრივ-სამართლებრივი აზრი სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ კანონების მოთხოვნათა დაცვით რეგულირების ამოცანების შესრულებაში ჩართული იქნეს აღმასრულებელი ხელისუფლების სპეციალური შესაძლებლობანი და მისი სპეციალიზირებული პროფესიული ცოდნა. დელეგირება უზრუნველყოფს კონკრეტული სფეროს რეგულირების საგნობრივ ურთიერთკავშირს, რომელიც განაწილებულია კანონით განსაზღვრულ მასშტაბსა და ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს შორის. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონქვემდებარე აქტის მთავარი ფუნქცია - საკანონმდებლო აქტის ეფექტური აღსრულების უზრუნველყოფაა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულება მიღებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, დასახელებული კანონი კი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის მისი გაცემიდან ან დადებიდან სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ წარდგენის 15 დღიან ვადას არ ითვალისწინებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5--- -- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო

ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და იმსჯელოს მისი სტრუქტურული ერთეულის/ტერიტორიული სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 სექტემბრის №8-----11 სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ და 2017 წლის 19 ოქტომბრის №8-----12 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების შესახებ. ხოლო რაც შეეხება მოთხოვნას მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

3. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს, მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავს, რომ სასამართლომ, მართალია გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა

იგი. მისივე განმარტებით, როგორც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, 2017 წლის 19 ივლისის No2---- წერილით, სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული სამართლებრივი დახმარების ფარგლებში, მიმართა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა რ----- თ-----ის No8----- -- განცხადებაზე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება, აგრეთვე, აღნიშნულ საქმესთან მიმართებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციის მიწოდება.

მისივე განმარტებით, სააგენტოს არქივში დაცული საპრივატიზებო დოკუმენტაციის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, 2009 წლის 1 მაისის სპეციალურ აუქციონზე გამარჯვების დამადასტურებელი N7----- ოქმის, 2009 წლის 29 მაისის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1--- ოქმის საფუძველზე პრივატიზებულ იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა----- ---ში 37.88 ჰა სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ:8-----).

წარმომადგენელი ყურადღებას ამახვილებს "სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის (2009 წლის მაისისათვის მოქმედი რედაქცია) მე-10 მუხლზე და განმარტავს, რომ აღნიშნული მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი იყო, რომ სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. აღნიშნული პირობები წარმოადგენდა არა ალტერნატიულ, არამედ, კუმულატიურ პირობებს, შესაბამისად, საკუთრების უფლება დაინტერესებულ პირს გადაეცემოდა ყველა ზემოაღნიშნული აქტივობის განხორციელების შემთხვევაში.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების (ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი იქნა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან

წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, კანონისა და კანონქვემდებარე აქტის დანაწესის ანალიზი ცხადყოფს, რომ დაინტერესებულ პირს, საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით, ზემოაღნიშნული პირობები უნდა შეესრულებინა განსაზღვრულ ვადაში - ოქმის გაცემიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში. აღნიშნული დანაწესი მითითებულია მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმზეც, რაც მიუთითებს, რომ შემძენს მეტი გულისხმიერება მოეთხოვებოდა და მოეთხოვება.

წარმომადგენლის განმარტებით, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ მოსარჩელეს კანონქვემდებარე აქტით დადგენილ ვადაში მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არ მიუმართავს. საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ ვინაიდან, "სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონით არ იქნა გათვალისწინებული სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის 15 დღიანი ვადა, კანონთან კონფლიქტშია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების შესაბამისი ჩანაწერი.

აპელირებს "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტზე და განმარტავს, რომ კანონის ამოქმედებიდან ერთ თვეში, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დაევალა კანონქვემდებარე აქტის - „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების შემუშავება და დამტკიცება.

განმარტავს, რომ კანონქვემდებარე აქტი არ წარმოადგენს საკანონმდებლო აქტის სიტყვა სიტყვით განმეორება/კოპირებას. კანონქვემდებარე აქტით ხდება კანონით გათვალისწინებულ საკითხთა მარეგულირებელ წესთან დაზუსტება, შევსება, დაკონკრეტება. ამდენად, კანონი და კანონქვემდებარე აქტი იდენტური არასოდეს არის. კანონქვემდებარე აქტი ადგენს საკითხთა განხილვა/გადაწყვეტის კონკრეტიზებულ, დეტალურ წესს, რისი გაწერაც, საკანონმდებლო ტექნიკის გათვალისწინებით, კანონით არ ხდება. მიუთითებს, რომ სასამართლოში დავის საგანს წარმოადგენდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა კანონმდებლობასთან, ხოლო პირველი ინსტანციის სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მსჯელობს კანონქვემდებარე

ნორმატიული აქტი თუ რამდენად შეესაბამებოდა მხარეთა შორის ურთიერთობის წარმოშობის დროისათვის მოქმედ კანონს, რაც აპელანტის განმარტებით, სცილდება სასამართლოს კომპეტენციის ფარგლებს.

აპელანტის განმარტებით, ნორმაშეფარდება მოიცავს ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევას; სამართლის ნორმის მოძიებას, ნორმის ფაქტობრივი შემადგენლობის განმარტებას; სუბსუმფციას – იმის გამორკვევას, შეესაბამება თუ არა ფაქტობრივი გარემოებები ნორმის შემადგენლობის ელემენტებს და საბოლოოდ, სამართლებრივი შედეგის განსაზღვრას. მისივე განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით ვერ დგინდება რა დაარღვია მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ანალიზით მხოლოდ დგინდება, რომ ნორმაშეფარდების პროცესში ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონის/კანონქვემდებარე აქტის დანაწესი არ უნდა გაეთვალისწინებინა და აღნიშნული რეგულირების გვერდის ავლით ემსჯელა დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. წარმომადგენელი აპელირებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

3.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს, დეტალურად მიუთითა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტზე, ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე და განმარტა, რომ სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

აპელანტმა ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს განმცხადებლის მოთხოვნასთან დაკავშირებით და მიიღოს შესაბამისი

გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა ყუარადლება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებზე რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად წარმოდგენილი იყო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები, თუმცა არ ყოფილა წარდგენილი საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, ამასთან, ზემოაღნიშნული ოქმები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ოქმების გაცემიდან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ 15 სამუშაო დღის ვადაში.

წარმომადგენლის განმარტებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 18 სექტემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შეჩერების შესახებ №8-----11 გადაწყვეტილება, ხოლო, 2017 წლის 19 ოქტომბრის №8-----12 გადაწყვეტილებით რ-----თ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

აპელანტმა მიუთითა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2017 წლის 8 ნოემბერს რ-----თ-----მა №6----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 (18.09.2017) გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული ოქმების გამოცემის პერიოდში მოქმედი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო -

სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონი და მასთან მიმართებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ" დებულება.

აპელანტის მოსაზრებით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ არასწორად განმარტა დავის მარეგულირებელი ნორმები და მიიჩნევს, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ" დებულების შესაბამისი ნორმა, რომელიც განსაზღვრავდა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის სარეგისტრაციოდ წარდგენას 15 სამუშაო დღის ვადაში, ავსებს და აკონკრეტებს "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტს, რომლის თანახმადაც, "სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ". ამდენად, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ" დებულება არანაირად არ ეწინააღმდეგებოდა მითითებულ კანონს, პირიქით იგი მიღებულ იქნა კანონის შესასრულებლად.

საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სარჩელი, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 8 დეკემბრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N5----- გადაწყვეტილება. წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი. მიუთითებს, რომ აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა".

მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეაფასა ყველა ფაქტობრივი გარემოება და მიიღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. თუმცა, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია, რომ სააგენტომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მისცა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებას. წარმომადგენლისთვის გაუგებარია, დამატებით რა უნდა გამოიკვლიოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული საჩივრის ხელახალი

განხილვის ფარგლებში, როდესაც უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმების გაცემის დროს მოქმედი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი პირდაპირ განსაზღვრავდა, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში. მხარის მიერ კი გაშვებულია აღნიშნული 15 დღიანი ვადა.

მიუთითებს, რომ საქართველოში დღეს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია ხორციელდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საფუძვლების არსებობისას. ამასთან, დადგენილად მიაჩნია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი დღევანდელი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი 8-----) დაკავშირებით.

ამდენად, წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (N5-----) გადაწყვეტილება მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე რომლის თანახმად, 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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის

საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სადავო პერიოდში (2009 წლის მაისი) მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეშვიდე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

განსახილველ შემთხვევაში პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ რ----- თ-----მა 2017 წლის 13 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბანი, ა-----ი, ს-----ში მდებარე 378800კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო

უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1---, სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №7---- ოქმები. 2017 წლის 19 ივლისს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რ----- თ-----ს ეცნობა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადების განხილვასთან დაკავშირებული გარემოების გამოკვლევის მიზნით, 2017 წლის 19 ივლისს №2----- წერილით მიემართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. შესაბამისად, მხარეს განემარტა, რომ №8----- სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით შესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მოსვლისთანავე.

პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 გადაწყვეტილებით, რ----- თ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ოქმი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში ვერ იქნება გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. გადაწყვეტილების შინაარსით ირკვევა, რომ სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოდან 2017 წლის 19 ივლისის №2----- და 26 ივლისის №3----- წერილებით გამოითხოვა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის შესახებ. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 აგვისტოს №6----- წერილის შინაარსიდან გამომდინარე, ვინაიდან რ----- თ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმებითა“ და „დებულებით“ დადგენილ ვადაში, „ოქმების“ საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ისინი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ----- თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შინაარსზე, რომლის თანახმადაც, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ - ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ რ----- თ-----ი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა 2009 წლის 29 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- და 2009 წლის 01 მაისის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №7----- ოქმების საფუძველზე. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე კი, რ----- თ-----ს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ოქმი შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში რის გამოც ვერ იქნება გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. უფლების რეგისტრაციისათვის დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წლის 29 მაისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №1--- და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისიის 2009 წლის 01 მაისის №7----- სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების 15 დღიანი ვადის დარღვევით საჯარო რეესტრში წარდგენა წარმოადგენს თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველს.

პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე რომლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის 4.1. მუხლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

პალატა ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო

გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს(არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ₁)სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ₂) საჯარო- სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო- სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმის ანალიზის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ კანონდებლობა განსაზღვრავს იმ შემთხვევებს, რომელთა არსებობისას მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მოპასუხემ იხელმძღვანელა რა „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა" ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელემ განცხადებას არ დაურთო საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამასთან, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე,

მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ოქმი არ ჩათვალა შესაბამის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალაში შესულად და ვერ გამოიყენა სარეგისტრაციო დოკუმენტად.

პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლზე რომლითაც განსაზღვრულია სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების ფორმები, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით და ნ² მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე ნორმის მე-3 პუნქტის თანახმად, აუქციონის ფორმით ქონების გაყიდვის მიზანია საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს. სადავო პერიოდში (2009 წლის მაისის თვის მოქმედი რედაქცია) მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, აღნიშნული კანონი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა, ხოლო სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდებოდა სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისა და საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მოსარჩელემ გარდაბნის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების, 37,88 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, შეიძინა სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების გზით. პალატა ასევე ეთანხმება სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ აღნიშნული აუქციონის კანონიერება მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა, ხოლო არც სადავო პერიოდში მოქმედი და არც საქმის განხილვის დროს მოქმედი კანონმდებლობა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ან სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების 15 დღიან ვადაში საჯარო რეესტრში წარდგენას არ ითვალისწინებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერც გასაჩივრებულ აქტის შინაარსში და ვერც სასამართლოში ვერ მიუთითა იმ გარემოების შესახებ თუ რატომ არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ოქმები, მაშინ როდესაც მათი შინაარსიდან გამომდინარე, უშუალოდ მითითებულია მიწის ნაკვეთის კანონის საფუძველზე შეძენის ფაქტი. რაც შეეხება ოქმით განსაზღვრულ 15 დღიან ვადაში ოქმის საჯარო რეესტრში წარდგენის თაობაზე სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ ასეთ ვადას არც დღეს მოქმედი და არც სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. აღნიშნული მიდგომა კი ეწინააღმდეგება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისების, მისი რაციონალურად გამოყენების და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობის თაობაზე.

პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების სამართლებრივ გარანტიას, პირველ რიგში, წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლი, რომლის შესაბამისად, „სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდულნი არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით“. საკუთრების უფლების კონკრეტული გარანტია მოცემულია კონსტიტუციის 21-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და ხელშეუვალია, დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნული უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას, არამედ მითითებული მუხლი ითვალისწინებს საჯარო მიზნებისათვის საკუთრებაში ჩარევის შესაძლებლობას. ამდენად, საქართველოს კონსტიტუციის მიხედვით, საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა დასაშვებია მხოლოდ 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ ფარგლებში. საკუთრების უფლება ასევე აღიარებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლებას უზრუნველყოფს. ამასთან, არ შეიძლება ვინმეს ჩამოერთვას თავისი საკუთრება, გარდა საჯარო ინტერესისათვის და კანონით და საერთაშორისო სამართლის პრინციპებით გათვალისწინებული პირობებით. აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, საკუთრების უფლების პატივისცემა, მოიცავს სახელმწიფოს როგორც ნეგატიურ, ისე პოზიტიურ ვალდებულებებს.

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის

დამადასტურებელი №1--- ოქმის შინაარსიდან გამომდინარე, პალატა უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ 2046 ლარად შეიძინა 37,88 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი გარდაბნის რაიონის სოფელ ა-----ში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის უფლება მის მართლზომიერ სარგებლობაში არსებულ ქონებაზე განახორციელოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ექცევა ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დაცვის სფეროში, რომლის პირველი და უმნიშვნელოვანესი მოთხოვნაა, სახელმწიფო ორგანოს ნებისმიერი ჩარევა საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში იყოს კანონიერი. პირველი პუნქტის მეორე წინადადება უშვებს ქონების ჩამორთმევას „კანონით გათვალისწინებული პირობების საფუძველზე“ (იატრიდის საბერძნეთის წინააღმდეგ [GC], №31107/96, §58, ECHR, 1999- II). მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე - ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ დაადასტურა, რომ მის მიერ განხორციელებული ჩარევა კანონიერების მოთხოვნას აკმაყოფილებს და არ იყო თვითნებური (იხ. ზემოთ, იატრიდის საქმე, §58).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო რ----- თ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, თუმცა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ შესწავლილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის კანონიერება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე

წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 სექტემბრის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----11 და 2017 წლის 19 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილებები გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველზე, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნისათვის იმ სათანადო იურიდიულ საფუძველს, რომლითაც განხორციელდება გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, ა-----ში, ს-----ში მდებარე 378800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ოქმების გაცემიდან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლზე რომლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

პალატა ვერ გაიზიარებს და ვერ დაეთანხმება აპელანტების პოზიციას, კერძოდ ვერ გაიზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მხოლოდ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების (09.02.2007 – 28.09.2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო მისი დადებიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-18 მუხლის შესაბამისად, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. სამართლის წყაროთა იერარქიაში ნორმატიული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები იურიდიული ძალის მიხედვით ექვემდებარებიან კანონს, კანონს აქვს უპირატესი ძალა კანონქვემდებარე აქტების მიმართ. კანონის უზენაესობის პრინციპი ვრცელდება მართვის ორგანოების როგორც მიმდინარე საქმიანობაზე, ისე ნორმაშემოქმედებით საქმიანობაზე. კანონს აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არღვევს კანონს ან მის მიერ გამოცემული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს, მოქმედებს კანონი. ნორმატიული აქტის იერარქიის განმსაზღვრელი „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფოს საკანონმდებლო აქტებს აქვთ უპირატესი იურიდიული ძალა სახელმწიფოს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიმართ. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის მიღება (გამოცემა) შეიძლება მიმდებარე (გამომცემი) ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ მისი კომპეტენციის ფარგლებში, მხოლოდ საკანონმდებლო აქტის შესასრულებლად და იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული საკანონმდებლო აქტით. კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტში მითითებული უნდა იყოს, თუ რომელი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე და რომლის შესასრულებლად იქნა იგი მიღებული (გამოცემული).

ამდენად, შეიძლება ითქვას, რომ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დელეგირებული სამართალშემოქმედების, კანონმდებლობის დეკონცენტრაციის, მისი დივერსიფიკაციის გამოვლინებაა. დელეგირებული კანონშემოქმედების სახელმწიფოებრივ-სამართლებრივი აზრი სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ კანონების მოთხოვნათა დაცვით რეგულირების ამოცანების შესრულებაში ჩართული იქნეს აღმასრულებელი ხელისუფლების სპეციალური შესაძლებლობანი და მისი სპეციალიზირებული პროფესიული ცოდნა. დელეგირება უზრუნველყოფს კონკრეტული სფეროს რეგულირების საგნობრივ ურთიერთკავშირს, რომელიც განაწილებულია კანონით განსაზღვრულ მასშტაბსა და ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს შორის. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონქვემდებარე აქტის მთავარი ფუნქცია - საკანონმდებლო აქტის ეფექტური აღსრულების უზრუნველყოფაა.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის №1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულება მიღებულია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, დასახელებული კანონი კი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის მისი გაცემიდან ან დადებიდან სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ წარდგენის 15 დღიან ვადას არ ითვალისწინებს.

პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 08 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მომზადების ან

გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

პალატა ცალსახად მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლზე და განმარტავს, რომ მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. დაუშვებელია ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ სხვა შემთხვევებში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2009 წელს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი და სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2013 და 2015 წლებში 15 დღიანი ვადის დარღვევით, რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, რითაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი, საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება.

პალატა განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული

ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მართალია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი, მაგრამ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, თავად მიიღოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის თაობაზე ანუ მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

თუმცა უნდა განიმარტოს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას დაიცვას კანონის მოთხოვნები და მოქმედებდეს კანონით დადგენილ ფარგლებში, მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. დისკრეციული უფლებამოსილებისას გამოცემული აქტი უნდა იყოს დასაბუთებული, ანუ აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნის განხილვა უნდა მოხდეს ყოველმხრივ, ყველა ფაქტობრივი გარემოების შესწავლა, შეფასების შედეგად. სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ხელახლა, კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და იმსჯელოს მისი სტრუქტურული ერთეულის/ტერიტორიული სამსახურის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 18 სექტემბრის №8-----11 სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ და 2017 წლის 19 ოქტომბრის №8-----12 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების კანონიერების შესახებ.

რაც შეეხება მოთხოვნას - მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, პალატა აღნიშნულ ნაწილშიც ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის იმ განმარტებას, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება.

6. პროცესის ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოდათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

აპელანტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის ს1 ქვეპუნქტიდან გამომდინარე (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო – სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ დავებზე) გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 აპრილის

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 :

გიორგი

გოგიაშვილი