



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/4231-17
2018 წელი

21 ივნისი,

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია მოსამართლე ანა ჩხეტია სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე - შპს „პ-----ი“

წარმომადგენლები - დ-----ი (დირექტორი), კ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - თ-----ი, უ-----ი, თ-----ი, ი-----
-----ძე

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - მ-----ი, კ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----
-7-16 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მაისის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ქალაქ თბილისში, ლ-----ს
დასახლებაში, პ-----ის მე-2ბ კორპუსსა და მ-----ის ქუჩის
გადაკვეთაზე (ნაკვეთი N0-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი N-----
-----) შპს „პ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი

აქტის გამოცემის დავალება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირების პოზიცია

მესამე პირი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 1997 წლის 2 ივნისს ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და შპს „პ-----ს“ შორის საიჯარო ხელშეკრულება დაიდო, რომლითაც შპს „პ-----ს“ გამოსყიდვის უფლებით იჯარით გადაეცა ქალაქ თბილისში, ს-----ს რაიონში, ს-----ოს ტერიტორიაზე, მ-----ის დასახლებაში მდებარე 286,4 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით, მისი მოქმედების ვადად 10 წელი განისაზღვრა, იჯარით გადაცემული ქონების ღირებულებად - 8688,6 აშშ დოლარი, ხოლო იჯარის თანხად - წელიწადში ქონების ღირებულების 10%. 2007 წლის 30 ნოემბერისათვის შპს „პ-----მა“ სრულად დაფარა მითითებული ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების გამოსასყიდი თანხა და საიჯარო ქირა, თუმცა ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2007 წლის 17 იანვრის მიმართვით, ასევე, მასზე წარდგენილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 3 აპრილის N----- ბრძანებით არ იქნა გაზიარებული შპს „პ-----ის“ პრეტენზია ს-----ს რაიონში, ს-----ოს ტერიტორიაზე, მ-----ის დასახლებაში მდებარე 286,4 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე საკუთრებაში უფლების მიღებაზე, რაც შპს „პ-----მა“ სასამართლოში სარჩელის წარდგენის გზით გაასაჩივრა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით შპს „პ-----ის“ დირექტორის დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 3 აპრილის N----- ბრძანება ბათილად იქნა ცნობილი და სამინისტროს ქალაქ თბილისში, ს-----ს რაიონში, სადგ. ლ-----, მ-----ის დასახლებაში 286,4 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე შპს „პ-----ის“ სახელზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა დაევა. მითითებული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და 2012 წლის 31 ოქტომბერს მასზე N----- სააღსრულებო ფურცელი გაიცა.

მტკიცებულება:

- საიჯარო ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი 1, ს.ფ. 57-61, 62);
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 76-82);
- სააღსრულებო ფურცელი (ტომი 1, ს.ფ. 54).

4.2. ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 11 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 22 დეკემბრის N1-----1 წერილის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 იანვრის N8-----07 გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისში, ლ-----ს დასახლებაში, I მ/რ-ში, II ბ კორპუსისა და მ-----ის ქუჩის გადაკვეთაზე (ნაკვ. 0-----) მდებარე 312 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და 282.71 კვ.მ შენობა-ნაგებობა სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა.

მტკიცებულება:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ტომი 2, ს.ფ. 27-28, 29).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 იანვრის N8-----07 გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 26);
- სარეგისტრაციო წარმოების მასალები (ტომი 2, ს.ფ. 7-25);

4.3. 2016 წლის 16 სექტემბერს შპს „პ-----ის“ დირექტორმა დ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს N8-----7 განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ლ-----ს დასახლებაში, პ-----ის მე-2 ბ კორპუსისა და მ-----ის ქუჩის გადაკვეთაზე (ნაკვეთი N0-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი N-----) სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დოკუმენტაციის აღიარების კომისიისთვის გადაგზავნის თაობაზე თანხმობა, მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ თანხმობა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, შიდა აზომვითი ნახაზი, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N6----- მიმართვა, საიჯარო ხელშეკრულება (თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტი), სააღსრულებო ფურცელი და ელ. ვერსია წარედგინა. 2012 წლის 31 ოქტომბერის N----- სააღსრულებო ფურცლის მიხედვით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „პ-----ის“ დირექტორის დ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2008 წლის 3 აპრილის N----- ბრძანება ბათილად იქნა ცნობილი და სამინისტროს ქალაქ თბილისში, ს-----ს რაიონში, სადგ. ლ-----, მ-----ის დასახლებაში 286,4 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე შპს „პ-----ის“ სახელზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა დაევალა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 29 მაისის N6----- წერილით კი აღნიშნული სააგენტო 1997 წლის 2 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ქონებაზე - ქალაქი თბილისში, ს-----ს რაიონში, ს-----ო, მ-----ის დასახლებაში მდებარე 286,4 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე შპს „პ-----ის“ საკუთრების უფლებას ადასტურებდა.

მტკიცებულება:

- შემოვლის ფურცელი, განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 52, 53);
- სააღსრულებო ფურცელი (ტომი 1, ს.ფ. 54);
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დანართი (ტომი 1, ს.ფ. 55, 56);
- საიჯარო ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი (ტომი 1, ს.ფ. 57-61, 62);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა, რუკა (ტომი 1, ს.ფ. 63-64, 65, 66);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 29 მაისის N6----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 67);
- შენობის შიდა აზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 68).

4.4. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 22 სექტემბრის N8-----7-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო სამსახურმა განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ 2012 წლის 31 ოქტომბრის სააღსრულებო ფურცლისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 29 მაისის N6----- წერილში მითითებული ქონების იდენტიფიცირება ვერ ხერხდებოდა, ასევე, არ დგინდებოდა აღნიშნულ უძრავ ქონებასა და დაინტერესებული პირის მიერ მითითებულ N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების იდენტურობა. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2012 წლის 31 ოქტომბრის სააღსრულებო ფურცლისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 29 მაისის N6----- წერილში მითითებული ქონების და დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული უძრავი ნივთის იდენტურობის დასადასტურებლად 2016 წლის 22 სექტემბერს N----- წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა. ამავე გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ N----- საკადასტრო კოდი მთლიანად განაშენიანებული იყო შენობით, ასევე 286,4 კვ.მ ფართობზე იყო საუბარი სააღსრულებო ფურცელსა და N6----- წერილში, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო 133 კვ.მ ფართობით შენობა-ნაგებობა. დაინტერესებულ პირს დაევალა აღნიშნულ გარემოებაზე ახსნა-განმარტებისა და სრულყოფილი აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა.

მტკიცებულება:

- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 22 სექტემბრის N8-----7-03 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 69-70);

4.5. N----- წერილის პასუხად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის N6----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული დოკუმენტაცია ქალაქ თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის დეპარტამენტსა და შპს „პ-----ს“ შორის 1997 წლის 2 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული საიჯარო ქონების

ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების შესახებ ინფორმაციას არ ასახავდა, რის გამოც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაედასტურებინა შპს „პ-----ის“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და პრივატიზებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ მსჯელობის შესაძლებლობას.

მტკიცებულება:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბრის N6----
-- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 118).

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა 2016 წლის 11 ნოემბერს ს-----ს რაიონის გამგეობას N2-----
წერილით მიმართა, რომლითაც შპს „პ-----ის“ N8-----7 განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ქონებაზე დამატებითი ინფორმაცია გამოითხოვა. კერძოდ, გამგეობას მარეგისტრირებული ორგანოსათვის უნდა ეცნობებინა, N----- საკადასტრო კოდის ქონება იყო თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული უძრავი ნივთის - თბილისში, ს-----ო, მ-----ის დასახლებაში მდებარე 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობის იდენტიფიკაციის და წარმოდგენდა თუ არა ქალაქ თბილისში, ლ-----ს დასახლებაში, I მ/რ, II ბ კორპუსის და მ-----ის ქუჩის გადაკვეთაზე N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული (ნაკვეთი N0-----) ქონება (შენობა) N3 მაღაზიას. პასუხად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ს-----ს რაიონის გამგეობის 2017 წლის 9 თებერვლის N4----- წერილით ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას გამგეობა ვერ დაადგენდა, ვინაიდან ამ ეტაპზე გამგეობას არ ჰყავდა სპეციალისტი შესაბამისი აპარატურით, რომელიც დაადგენდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და იდენტიფიკაციას.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 115);
- ს-----ს რაიონის გამგეობის 2017 წლის 9 თებერვლის N4----- წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 116).

4.7. 2016 წლის 23 სექტემბერს „პ-----ის“ წარმომადგენელმა სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით განმარტებითი ხასიათის განცხადება, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია და ორთოფოტო წარუდგინა. ახსნა-განმარტების მიხედვით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი 1997 წლის მდგომარეობით სრულად იყო დაკავებული ნაგებობით, რომლის შიდა ფართი იყო 286,4 კვ.მ, აღნიშნულ ფართზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან დავის პერიოდში კი შენობის სახურავი მოიპარეს და დარჩა მხოლოდ კედლები, რომლებიც ასრულებდნენ ღობის როლს, ხოლო შენობა შიდა ფართმა 133 კვ.მ შეადგინა.

მტკიცებულება:

- შემოვლის ფურცელი (ტომი 1, ს.ფ. 71);

- ახსნა- განმარტება, ორთოფოტო (ტომი 1, ს.ფ. 72, 73).

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 20 მარტის N8-----7-15 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო სამსახურმა განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციიდან N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონებისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 29 მაისის N6---- წერილში მითითებული ქონების იდენტიურობა არ დგინდებოდა, რის გამოც წარსადგენი იყო დამატებითი დოკუმენტაცია.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 20 მარტის N8-----7-15 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 112).

4.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილებით შპს „პ-----ის“ დირექტორის განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმაზე მითითებით, რომ დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინა შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

მტკიცებულება:

- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 27).

4.10. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილება შპს „პ-----ის“ დირექტორმა დ-----მა 2017 წლის 24 აპრილს ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა.

მტკიცებულება:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 275-277).

4.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მაისის N1---- გადაწყვეტილებით შპს „პ-----ის“ დირექტორს დ-----ს 2017 წლის 24 აპრილის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მაისის N1---- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 22-26).

4.12. შპს „პ-----ის“ დირექტორის N8-----7 განცხადების განხილვის პროცესში მარეგისტრირებელ ორგანოს ჯეროვნად არ გამოუკვლევია და სათანადოდ არ შეუფასებია საქმის მასალები, რამაც შპს „პ-----ს“ შეუზღუდა კუთვნილ ქონებაზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უფლება.

მარეგისტრირებელ ორგანოსთან N8-----7 განცხადების განხილვის პროცესში წარდგენილი დოკუმენტებით დასტურდება, რომ შპს „პ-----ს“ 1997 წლის 2 ივნისის ხელშეკრულებით გამოსყიდვის უფლებით იჯარით გადაეცა 1997 წლის 12 მაისის აუქციონზე გატანილი ქონება - სახელმწიფო საწარმო „პ-----ის“ მიერ დაკავებული 286,4 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში 1995 წელს აღირიცხა შემდეგი მონაცემებით - მიწის ნაკვეთი - 312 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა - 291,66 კვ.მ, მაღაზია N3, მოსარგებლე სახელმწიფო საწარმო „პ-----ი“, სააღრიცხვო ბარათი N0----- (აუქციონის შედეგების ოქმი - ტომი 1, ს.ფ. 214, ხელშეკრულება - ტომი 1, ს.ფ. 57-61, ცნობა დახასიათება - ტომი 1, ს.ფ. 86, საინვენტარიზაციო გეგმა - ტომი 1, ს.ფ. 87). ამდენად, დგინდება, რომ შპს „პ-----ის“ მიერ მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტებით - 2012 წლის 31 ოქტომბერის N----- სააღსრულებო ფურცელითა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 29 მაისის N6----- წერილით გათვალისწინებული ქონება წარმოადგენდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში 1995 წელს N0----- სააღრიცხვო ბარათით აღრიცხულ, თბილისში, ს-----ო, მ-----ის დასახლება ნ/გ01312 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. მითითებული მონაცემებით არსებული ქონებისა და შპს „პ-----ის“ მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობაზე დასკვნების გასაკეთებლად მარეგისტრირებელ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა, დაედგინა ტექნიკური ბიუროს არქივში დაცული, N0----- სააღრიცხვო ბარათით გათვალისწინებული ქონების მდებარეობა, შეეფასებინა თბილისში, ს-----ო, მ-----ის დასახლების ტეროტორიაზე არსებობდა თუ არა იდენტური მონაცემების სხვა ქონება, უარყოფით შემთხვევაში კი მიეჩნია დადასტურებულად, რომ შპს „პ-----ის“ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტებით და N0----- სააღრიცხვო ბარათით გათვალისწინებული ქონების იდენტური.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილებისა და მასზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მაისის N1----- გადაწყვეტილების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

7.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, გააჩნდა თუ არა მარეგისტრირებელ ორგანოს შპს „პ-----ის“ N8-----7 განცხადებაზე წარმოების შეწყვეტის საფუძველი ან/და სარეგისტრაციო წარმოებისას სათანადოდ იქნა თუ არა გამოკვლეული საქმის გარემოებები და შეფასებული არსებული მტკიცებულებები.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-

მოვალეობებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო (პირველი და მე-3 მუხლები). მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა (მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა ხორციელდება რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად (კანონის მე-8 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით

მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ პუნქტები).

ამავე კანონის მიხედვით, 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;

ა¹) 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 მართლობიერი 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 („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოების შეწყვეტის საფუძველია („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „პ-----ის“ დირექტორის N8----- --7 განცხადებით მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე მსჯელობისას მარეგისტრირებელ

ორგანოს ჯეროვნად არ გამოუკვლევია და სათანადოდ არ შეუფასებია საქმის მასალები, რამაც შპს „პ-----ს“ შეუზღუდა კუთვნილ ქონებაზე უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უფლება (პუნქტი 4.12).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილება გამოცემულია რა კანონმდებლობის დანაწესების უგულებელყოფით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის და სათანადო შეფასების გარეშე და ამგვარად, დაუსაბუთებლად ზღუდავს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად და მოპასუხეს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

7.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველების მხედველობაში მიღებით, ცხადია, რომ დასახელებულ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად კანონმდებლობის არასწორი გამოყენების გზით დადგინდა, რაც საჩივრის განხილვის შედეგად მიღებული აქტის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მაისის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველია.

8. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელისათვის გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით (ტომი 1, ს.ფ. 32-33). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 ლარის ოდენობით გაღებული სასამართლო ხარჯის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო

საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „პ-----ის“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 მაისის N1----- გადაწყვეტილება;
3. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 23 მარტის N8-----7-16 გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალოს, საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მოსარჩელის მიმართ გამოსცეს ახალი აქტი;
4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შპს „პ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელისათვის გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება 100 ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია