



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

13 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტები (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული
ოფისი;

წარმომადგენელი - უ-----ი;

აპელანტი (მესამე პირი (ა.ს.კ 16.2)) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო;

წარმომადგენელი - გ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შპს „ზ-----“;

წარმომადგენელი - თ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება ქმედების
განხორციელების თაობაზე;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ა-----ის რაიონული სასამართლოს
2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2018 წლის 04 ივნისის №8-----
----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 06 ივლისის

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი აქტის გამოცემა, რომლითაც განხორციელდება შპს „ზ-----ის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები უკანონოა და იჯარის ხელშეკრულების თანახმად იგი წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წარდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონშესაბამისია, მოსარჩელის მოთხოვნა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია:

3.1. მესამე პირის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

შპს „ზ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2018 წლის 04 ივნისის №8----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 06 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებები და 2018 წლის 31 ივლისის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №3----- გადაწყვეტილება და დაევალა მოპასუხე მხარეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ა-----ის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

5.1. 2000 წლის 02 თებერვლის დადგენილების საფუძველზე, ა-----ის რაიონის გამგეობასა და შპს „ზ-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის შესახებ №1---

---0 კოდი 6----- ხელშეკრულება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე (წყლის მიწა - ტბა), კერძოდ ხელშეკრულების საგანს წარმოადენს, ა-----
---ის რაიონში მდებარე ტბა ზ-----ი, საერთო ფართი 150 ჰა და ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 49 წლით. (ტომი 1, ს.ფ. 73-85).

5.2. დადგენილია, რომ ტბა ზ-----ი, მდებარე ა-----ი, სოფელი კ-----ნი 2010 წლის 8 ივნისიდან რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად, საკადასტრო კოდით 6----- (ტომი 1, ს.ფ. 148-149).

5.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე, 2000 წლიდან დღემდე მოიჯარე (მოსარჩელე) სარგებლობს იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთით - ტბით. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ მოპასუხემ და მესამე პირმა არ უარყვეს, რომ აღნიშნული ქონება არის მოსარჩელის მფლობელობაში.

5.4. დადგენილია, რომ 2018 წლის 30 მაისს შპს "ზ-----ის" წარმომადგენელმა №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე - ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია.

5.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონულ ოფისის 2018 წლის 4 ივნისის №8----- გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და ვინაიდან, იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციისათვის წარდგენილი იყო ა-----ის რაიონის გამგეობასა და შპს "ზ-----ს" შორის დადებული 2000 წლის 28 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება და იჯარის საგანს წარმოადგენს წყლის მიწა (ტბა), რომლის მესაკუთრეც არის სახელმწიფო, მოთხოვნილი იქნა სახელმწიფოს (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა, წარდგენილი ხელშეკრულების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით (ტომი 1, ს.ფ. 247).

5.6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა შპს „ზ-----ის“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე - ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვა პოზიცია (მიმართვა N2-----7).

5.7. დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2018 წლის 06 ივლისის №8-----

გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (ტომი1, ს.ფ 248).

5.7. დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ამასთან ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2018 წლის 04 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 06 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება მიიჩნია კანონიერად. საჩივარზე უარის თქმის საფუძვლად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა შემდეგი: დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა, ამასთან, სააგენტოს მიმართვის მიუხედავად, აღნიშნული გონივრულ ვადაში არ ყოფილა მიწოდებული და არ არსებობს №8----- წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები (ტომი 1, ს.ფ 294-297).

5.8. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 აგვისტოს N4----- წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 06 ივლისის N2----7 მოთხოვნის პასუხად ეცნობა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი შპს "ზ-----ის" წარმომადგენლის 2016 წლის 16 ივნისის N4----- განცხადებაზე (შპს "ზ-----ისათვის" იჯარის უფლებით გადაცემაზე თანხმობის გაცემა) უარი - სააგენტოს 2016 წლის 13 დეკემბრის N1----- წერილი, განმცხადებლის მიერ გასაჩივრდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში. მინისტრის 2017 წლის 6 აპრილის N1----- ბრძანებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი და სააგენტოს დაევალა შპს "ზ-----ის" 2016 წლის 16 ივნისის N4----- განცხადების ხელახლა განხილვა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. წერილის თანახმად, 2016 წლის 16 ივნისის N4----- განცხადებაზე შპს "ზ-----ს" პასუხი განმეორებით ეცნობა სააგენტოს 2017 წლის 4 მაისის N1----- წერილით და მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული, 2018 წლის 14 ივნისის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში საჯარო რეესტრმა იხელმძღვანელოს სააგენტოს 2017 წლის 4 მაისის N1----- წერილით.

6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

6.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქმის წარმოების ორივე ეტაპზე ითხოვდა სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობას რეგისტრაციისთვის, კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფარგლებში - განმცხადებლისგან, ხოლო საჩივრის განხილვის დროს, თავად

მიმართა წერილით თანხმობის მიღების მიზნით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქმის წარმოების განმავლობაში არ იყო მიწვეული მესამე პირად და არ ჩატარდა ზეპირი მოსმენა, შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარეს არ მიეცა შესაძლებლობა, უარეყო ან გაექარწყლებინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობასთან დაკავშირებით მოსაზრება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 184-ე მუხლის 1-ელი ნაწილი და განმარტა, რომ აღნიშნული ნორმის უგულებელყოფით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივნისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- გადაწყვეტილების მოქმედება არ იქნა შეჩერებული საჩივრის წარმოებაში მიღებისას. შეჩერების შესახებ საჩივრის ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში განხილვის დროს კი, სამცხე - ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2018 წლის 06 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რომელიც მხედველობაში იქნა მიღებული სააგენტოს მიერ. ამდენად, საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განხილვის შემდეგ, რეგისტრაციის შესახებ ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ზემდგომი ორგანოს გადაწყვეტილების შედეგიდან გამომდინარე.

სასამართლომ გადაწყვეტილებაში უურადღება გაამახვილა მოპასუხე მხარის არგუმენტებზე, კერძოდ იმ პოზიციას, რომ შპს-ს მიერ არ იქნა წარდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და მესაკუთრის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა. სასამართლომ მიუთითა ასევე იმ გარემოებაზე, რომ იჯარით გაცემულია 150 ჰა, ხოლო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულია ტბა 190 ჰა., ანუ არსებობს ეჭვი იჯარით გაცემულ საგანზე. აღნიშნულზე სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სათანადოდ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა კერძოდ, ხელშეკრულების არსებობის (ნამდვილობის) საკითხი, რასთანაც დაკავშირებულია მესაკუთრის თანხმობის აუცილებლობა. საქმეზე წარდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაზე არგუმენტირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ არ არის გამოკვლეული არსებული ეჭვი, იჯარით გაცემულ საგნის ფართზე (იჯარით გაცემულია 150 ჰა, ხოლო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულია ტბა 190 ჰა).

რაც შეეხება ხელშეკრულების არსებობის (ნამდვილობის) საკითხს, სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეში არ არის წარდგენილი სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი და ასევე არ არის წარდგენილი ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც გაუქმდა ხელშეკრულება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.2 მუხლის შესაბამისად. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული გარემოებები - იჯარის ხელშეკრულების არსებობის და იჯარით გაცემული

მიწის ნაკვეთის (ტბის) იდენტიფიკაციის საკითხი სარეგისტრაციო ორგანოში არ იყო განხილული და სათანადოდ გამოკვლეული, როგორც იურიდიული, ასევე ტექნიკური თვალსაზრისით. სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე მხარეს არც კი უმსჯელია და შეუსწავლია საკითხი ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან მიმართებით და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სადავო აქტების მიღებისას დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, რაც სასამართლოს მსჯელობით, აქტების ბათილობის სამართლებრივ საფუძვლებს წარმოადგენს.

7. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო მოთხოვნა:

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს, მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულების მე-5 მუხლზე არგუმენტირებით განმარტავს, რომ როგორც კანონი, ისე იჯარის ხელშეკრულება, იჯარის უფლების/ხელშეკრულების ძალაში შესვლას უკავშირებდა იჯარის ხელშეკრულების კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრაციას, რაც წარმომადგენლის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში არ განხორციელებულა.

ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, რამდენადაც, ხელშეკრულება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ დარეგისტრირებულა, შესაბამისად არ შესულა ძალაში და არც შპს „ზ-----ის“ სარგებლობის უფლება წარმოშობილა. ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლზე და განმარტა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება არ შეიცავს დათქმას საიჯარო გადასახადზე.

აპელანტმა ყურადღება გაამახვილა საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2018 წლის 9 თებერვლის N1----- წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ ვინაიდან, ზ-----ის ტბა არის სამელიორაციო დანიშნულების ობიექტი და მისი მუშაობის რეჟიმი არ შეესაბამება სათევზე მეურნეობის განვითარების მოთხოვნებს, საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრომ მითითებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს/კ 6----- იჯარის უფლებით გადაცემა

მიზანშეწონილად არ მიიჩნია. ამასთან, მიუთითა, რომ შპს "საქართველოს მელიორაციამ" 2018 წლის 5 თებერვლის №გ---- წერილის საფუძველზე მოითხოვა ზ-----ის ტბის ს/კ 6----- შპს "საქართველოს მელიორაციის" კაპიტალში შეტანა.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა არ გაიზიარა სასამართლოს შეფასება მითითებული ხელშეკრულებით საიჯარო ურთიერთობის წარმოშობის თაობაზე და განმარტა, რომ საიჯარო ურთიერთობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში ექნებოდა ადგილი, თუ კი იჯარის ხელშეკრულება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, კერძოდ მისი შედგენიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარი დღისა დარეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო რეგისტრში.

8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი:

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

8.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს, დეტალურად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება არა თუ რეგისტრირებული, არამედ დაცულიც არ არის მარეგისტრირებელი ორგანოს არქივში და მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის უფროსის №3----- -- სამსახურებრივი ბარათიც.

აპელანტი არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას სადავო ნაკვეთის შპს „ზ-----ის“ ფლობის დადასტურება/უარყოფასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო არ ფლობს ინფორმაციას ნაკვეთის ფაქტობრივ ფლობასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული არც განეკუთვნება მის უფლებამოსილებას. ხოლო სასამართლოს იმ განმარტებაზე, რომ იმ პერიოდში, როდესაც ჯერ კიდევ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარეობდა შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება და ადმინისტრაციული წარმოება დასრულებული არ იყო, წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს ისეთ დარღვევას, რაც გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველია, აპელანტი მიუთითებს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 29-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე და განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს აღნიშნული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოქმედებას.

რაც შეეხება სასამართლოს მოსაზრებას და გადაწყვეტილების გაუქმების ერთ - ერთ საფუძვლად იმ გარემოების მითითებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე არ ჩატარებულა ზეპირი მოსმენა, აპელანტმა განმარტა, რომ სასამართლოსთვის ცნობილი იყო რეესტრის მიერ საქმეში სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მონაწილეობისა და ადმინისტრაციული ორგანოდან წერილობითი პოზიციის დაფიქსირების მოთხოვნის შესახებ და იმ პირობებში, როდესაც მარეგისტრირებული ორგანოსაგან გამოთხოვილი იქნა წერილობით პოზიცია და ასევე საქმეში მესამე პირად ჩართული იყო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სწორედ საჯარო რეესტრის შუამდგომლობის საფუძველზე, წარმომდგენლისათვის გაუგებარია თუ რა არსებითი გავლენა შეიძლებოდა მოეხდინა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში ზეპირი მოსმენის გამართვას.

9. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების დასაბუთება:

9.1. სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარში

მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ - სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახეზეა ზემოაღნიშნული მუხლის „ე“ პუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობა, კერძოდ, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

9.2. პირველყოვლისა, პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აღნიშნოს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივნისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 06 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №3----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. ასევე მხარის მოთხოვნას წარმოადგენს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს ახალი აქტის გამოცემა, რომლითაც განხორციელდება შპს „ზ-----ის“ სახელზე იჯარის უფლების რეგისტრაცია. ზემოაღნიშნული აქტები სწორედ იჯარის უფლების რეგისტრაციაზე უარს ეხება.

საკითხზე მსჯელობის მიზნით, განსაკუთრებით ყურადსაღებია მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძვლად, საქმის განმხილველი სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოება. კერძოდ, სასამართლომ მესამე სასარჩელო მოთხოვნა მიუთითა შემდეგი ფორმულირებით - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი აქტის გამოცემა, რომლითაც განხორციელდება შპს „ზ-----ის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია იმ საფუძვლით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები უკანონოა და **იჯარის ხელშეკრულების** თანახმად, იგი წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის **მართლზომიერ მფლობელს**.

პალატა განმარტავს, რომ მართლზომიერი მფლობელობის მოტივით საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა და იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას შორის არსებობს პრინციპული განსხვავება, რაც გამოიხატება თავად საკუთრებისა და იჯარით სარგებლობის ინსტიტუტის შინაარსობრივ დატვირთვაშიც.

პალატა მიუთითებს, რომ გადაწყვეტილების კანონიერებისათვის აუცილებელი წინაპირობაა, სასამართლოს მიერ ზუსტად განისაზღვროს, შეფასდეს და დადგინდეს მხარეთა მოთხოვნები. საქმის განხილველი სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოტივაცია დაფუძნებულია/აგებულია იმ მოთხოვნაზე, რომელიც რეალურად მხარეს საქმის განხილვის პროცესში სასამართლოში არ დაუყენებია.

რაიონული სასამართლოს მითითება სასარჩელო მოთხოვნაზე (1.3), რომელიც ეხება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალებას, რომლითაც განხორციელდება შპს „ზ-----ის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები უკანონოა და იჯარის ხელშეკრულების თანახმად იგი წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს და ასევე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.2.2. პუნქტში განვითარებული მსჯელობა, არ არის შესაბამისობაში მხარის არც რეალურ იურიდიულ ინტერესთან და არც მის მიერ დაყენებულ სასარჩელო მოთხოვნასთან; საქმეში წარმოდგენილი ა-----ის რაიონის გამგეობასა და შპს „ზ-----ს“ შორის გაფორმებული იჯარის შესახებ №1-----0 ხელშეკრულებით, სასარჩელო განცხადებითა და თანდართული წარმოების მასალებით, შესაგებლებითა და სააპელაციო საჩივრებით ცალსახად დგინდება, რომ მხარის მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ზ-----ის“ სახელზე იჯარის უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

რამდენადაც, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მსჯელობა განავითარა როგორც მართლობიერი მფლობელობიდან წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციის კუთხით და არა როგორც საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თვალსაზრისით, რაც რეალურად წარმოადგენდა მხარის მოთხოვნას და რაც ერთმენეთისაგან სრულიად განსხვავებული სამართლებრივი ურთიერთობებია, პალატა მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

10. პროცესის ხარჯები:

10.1. იმდენად, რამდენადაც, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან არ მომხდარა სარჩელზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღება, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყვიტოს პირველი ინსტანციის სასამართლომ, საქმეზე შემაჯამებული გადაწყვეტილების გამოტანის დროს, დავის გადაწყვეტის შედეგის მიხედვით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-

ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 385.1-ლი, 390-ე, 393-395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა ნ ა ჩ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -