



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 ივლისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი (**მოპასუხეები**), სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (**მესამე პირი**)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ი-----

მესამე პირები - სსიპ შემოსავლების სამსახური (**ასკ-ის 16.1 მუხლით**), კოოპერატივი „პ-----“ (**ასკ-ის 16.2 მუხლით**)

დავის საგანი - უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ი-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 12 ივლისს ფოთის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა ი-----მ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი-----ს სახელზე უძრავი ქონება, მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პ-----ი, ფართით - 761.58 კვ.მ.

2018 წლის 11 სექტემბერს ი----- შამათავს წარმომადგენელმა დააზუსტა სარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა:

- ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილება, ი-----ს სახელზე უძრავი ქონების, მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პ-----ი, ფართით: 761,58 კვ. მ. და მის ქვეშ არსებული მიწის რეგისტრაციაზე უარის თქმის ნაკვეთის ნაწილში;
- ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილება;
- დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მის ტერიტორიული ორგანოს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით, ი-----ს სახელზე, უძრავი ქონება, მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პ-----ი, ფართით 761,58 კვ.მ. (მარცვლეულის საშრობი) მის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი;

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ი-----მ 2018 წლის 29 მარტს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ ორგანოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პ-----ი, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რისთვისაც წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; შემოსავლების სამსახურის აქტი; შემოსავლების სამსახურის ცნობა; კრების ოქმი; ნასყიდობის ხელშეკრულება; მიღება-ჩაბარების აქტი; ექსპერტიზის დასკვნა; სახელმწიფო ბიუჯეტში თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის N8-----07 (25.04.2018) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს ეთხოვა წარედგინა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადაც მითითებული იქნებოდა მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი. ხსენებული გადაწყვეტილება საჩივრით გაასაჩივრა განმცხადებელმა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში და მიუთითა, რომ, მართალია, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება სანოტარო წესით დამოწმებული არ არის, თუმცა ნასყიდობა განხორციელდა შემოსავლების სამსახურის თანხმობის, სამხარაულის ექსპერტიზის დასკვნისა და სახელმწიფო ბიუჯეტში ამ ქონების საფასურის გადახდის საფუძველზე, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის საფუძველზე კანონიერი ნდობის უფლებას წარმოშობს და საკმარისია უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის. აღნიშნული ქონება, რომელიც ირიცხებოდა კოოპერატივი „პ-----ის“ ბალანსზე, დაყადაღებული იყო საგადასახადო დავალიანების უზრუნველყოფის მიზნით. საგადასახადო ორგანო კი ვერ დააყადაღებდა და ვერ გაყიდდა იმ ქონებას, რომელიც კოოპერატივის საკუთრებას არ წარმოადგენდა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საჩივარი არ დაკმაყოფილა, რაც მოსარჩელეს უკანონოდ მიაჩნია.

ფოტის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 აგვისტოს საოქმო განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მოპასუხე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის და მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 (25.04.2018) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილებები ი-----ს სახელზე უძრავი ქონების მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პ-----ი 761.58 კვ.მ. და მის ქვევით არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში, დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელი;

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან მის ტერიტორიულ ორგანოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს, რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი-----ს სახელზე უძრავი ქონება, მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი სოფელი პ-----ი, ფართი 761.58 კვ.მ. (მარცვლეულის საშრობი) მის ქვევით არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ შემოსავლების სამსახურის გადახდევინების ღონისძიებების დაგეგმვის სამმართველოს უფროსის გ-----ის 2016 წლის 05 თებერვლის N2----- წერილის თანახმად, რომლის ადრესატია სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ-----ის“ დირექტორი ს-----ია, გაეგზავნა 2006 წლის 25 სექტემბრის კოოპერატივ „პ-----ის“ (ს/ნ 2-----) ქონების დაყადაღების (აღწერის) აქტი;

გადასახადების ადმინისტრირების სამმართველოს მთავარმა ინსპექტორმა ხობის რაიონში ვ-----მ, ო-----ს და ლ-----ის თანდასწრებით, მოვალე რ-----ის მონაწილეობით, 2006 წლის 25 სექტემბერს აღწერა კოოპერატივ „პ-----ის“ ქონება.

რიგით მე-3 ნომრად მითითებულია მარცვლეულის საშრობი საერთო ღირებულებით 12 000 ლარი;

შემოსავლების სამსახურმა გადამხდელს კოოპერატივ „პ-----ს“ 2013 წლის 16 მაისის განცხადებაზე აცნობა, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, სამსახური არ იყო წინააღმდეგი მოეხდინა კოოპერატივის ყადაღადადებული ქონების, კერძოდ, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2013 წლის 1-----ის N0----- ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრული ქონების, რეალიზაცია, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქონების რეალიზაციის შედეგად ამოღებული თანხა არ უნდა იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე ექსპერტის დასკვნით განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად მიემართება საგადასახადო დავალიანების დასაფარად. ცნობის ადრესატია: საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი 2-----, გადამხდელის დასახელება-პ-----, ხელმძღვანელი-ს-----ია, ს-----ა, გადამხდელის მისამართი - ხობის რაიონი, სოფელი პ-----ი;

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ დასკვნით, ქონება, 2013 წლის 1-----ის მდგომარეობით, შეფასებულია საორიენტაციოდ 16 475 ლარად;

კოოპერატივ „პ-----ის“ (ს/კ 2-----) წევრთა საერთო კრების 2012 წლის 18 სექტემბრის N1 ოქმით თანხმობა მიეცა კოოპერატივ „პ-----ს“ მიყიდოს მის ბალანსზე რიცხული სიმიდის საშრობის, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ, ინდ.მეწარმე „ი-----ს“ ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად საგადასახადო ინსპექციიდან ნებართვის მიღების შემდეგ;

2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთის მხრივ, კოოპერატივ „პ-----ის“ თავმჯდომარე ს-----ია (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ, ინდ.მეწარმე „ი-----“ (შემდგომში „მყიდველი“) დებენ ხელშეკრულებას მასზე, რომ გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა კოოპერატივ „პ-----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა - სიმინდის საშრობი განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ. დადგინდა, რომ მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა მოხდეს საგადასახადო ინსპექციის ნებართვის მიღების შემდეგ ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად. ხელშეკრულება ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ;

ინდ.მეწარმე „ი-----ს“ მიერ სს „თ-----ში“ 2013 წლის 20 ივნისს, საგადახდო დავალება N1 „პ-----ის“ სახელით, მიმღებად მითითებულია: ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ფოთის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია), გადახდილია - 535 ლარი. იმავე ბანკში, იგივე მონაცემებით, იმავე თარიღით საგადახდო დავალება N2-ით გადახდილია 14 841.2 ლარი. იგივე მონაცემებით N3 საგადახდო დავალებით გადახდილია 928.80 ლარი. იგივე მონაცემებით N4 საგადახდო დავალებით გადახდილია 175 ლარი;

ოთხივე შემთხვევაში მიმღებია - ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური;

2012 წლის 26 სექტემბრის შენობა-ნაგებობის მიღება-ჩაბარების აქტით, ერთის მხრივ, კოოპერატივი „პ-----ის“ თავმჯდომარე ს-----ია და მეორეს მხრივ, ინდ.მეწარმე „ი-----“ ადასტურებენ, რომ პირველმა მხარემ გადასცა, ხოლო მეორე მხარემ ჩაიბარა კოოპერატივი „პ-----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა (სიმინდის საშრობი, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ.) მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ. აქტი მხარეების მიერ ხელმოწერილია;

სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის საგანგებო სიტუაციის მართვის სამმართველოს (ქ.ზუგდიდი) ქ.ხოზის სახანძრო-სამაშველო განყოფილების უფროსის 2017 წლის N2----- ცნობით, 2016 წლის 01 იანვარს ხანძრის შედეგად განადგურდა ი-----ს კერძო მფლობელობაში არსებული, ხოზის მუნიციპალიტეტის პ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე დაფნის საამქრო და საშრობი ფარდული;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება არაა დამოწმებული ნოტარიალურად. საჯარო რეესტრის მიერ შეუძლებელია უძრავ ნივთზე უფლების საგნის იდენტიფიკაცია, კერძოდ, ხელშეკრულებაში არაა მითითებული მიწის საკადასტრო კოდი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ი-----ს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ ი-----ს დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნები საფუძვლიანად ჩათვალა და დააკმაყოფილა.

სასამართლომ განმარტა, რომ კანონიერი ნდობის პრინციპი გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან, რომელიც კრძალავს მისი ადრესატის

კანონიერი ნდობის გაცრუებას. დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებაზე, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, ისევე არის გარანტირებული, როგორც უკვე განხორციელებულ ქმედებაზე. კანონიერი ნდობის დაცვის გარანტია უფრო მაღალია უკვე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შემთხვევაში, ვიდრე დაპირების მიმართ. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს და ი-----ს ძალისხმევა, წერილობით დადასტურებული მოქმედებით, მიმართული იყო საბოლოო ჯამში "საშრობის" რეალიზაცია-შექნასისკენ. ფაქტობრივად არსებობდა გასაყიდი საგანი, რისთვისაც თანხა გადახდილია.

კანონი უნდა განიმარტოს გონივრულად, სამართლიანად, მისი მიზნიდან გამომდინარე და კანონიერი ნდობის ობიექტი შესაძლოა იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის შედეგები, როგორც ადმინისტრაციული აქტის, ასევე მოქმედებებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების სახით.

ადმინისტრაციული ორგანოს როლი გასაყიდი საგნის ფიქსაციაში, შეფასებაში, გარკვეული პირობების ჩამოყალიბებაში, ნდობის ხარისხისა და ხასიათიდან გამომდინარე მნიშვნელოვანი იყო შემსყიდველისთვის. ი-----ს მიერ თანხა გადახდილია, ნივთის შეძენისათვის, რაც აღუთქვა ადმინისტრაციულმა ორგანომ და ამაში დარწმუნებული იყო მყიდველი.

სასამართლომ მიუთითა, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტზე, 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, ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა, - განაშენიანების ფართის ქვემოთ არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ადეკვატურია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონიერი იყო ი-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 და 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ და დაავალა საჯარო რეესტრის სამსახურს რეგისტრაციაში გაატაროს საკუთრების უფლებით ი-----ს სახელზე მიწის ნაკვეთი მდებარე: ხობის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პ-----ი, ფართობით 761.58 კვ.მ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს, როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა ისე მესამე პირმა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ი-----ს სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის არგუმენტაცია იმასთან დაკავშირებით, რომ დადებული იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის (სსიპ შემოსავლების სამსახურისთვის) თანხის გადახდით მოსარჩელეს წარმოეშვა კანონიერი ნდობა, რომ უძრავი ნივთი შეიძინა. მოსარჩელე მხარის ამგვარი არგუმენტაციის გაზიარებას შედეგად მოჰყვა სასამართლოს მიერ უკანონო გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტის მითითებით, იმისათვის, რომ დასტურდებოდა კოოპერატივ „პ-----ის“ საკუთრების უფლება, იგი რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში, თუმცა, უტყუარად დადგენილია და სადავო არც გამხდარა, რომ კოოპერატივ „პ-----ის“ საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული არ ყოფილა/არ არის. გარდა ამისა, სააგენტოში წარმოდგენილიც არ ყოფილა კოოპერატივის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ თუ გამსხვიებელს არ უდასტურდება საკუთრების უფლება, იგი ასეთ უფლებას სხვასაც ვერ გადასცემს.

განსახილველ შემთხვევაში კოოპერატივსა და ი-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, კერძოდ, დარღვეულია სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ფორმა, არ არის დამოწმებული უფლებამოსილი პირის მიერ სათანადო წესით. გარდა ამისა, ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეუძლებელია ნასყიდობის საგნის იდენტიფიცირება. ამდენად, სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, შესაბამისად, მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნევაც არასწორი და უკანონოა.

სააგენტო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელე მიუთითებს ურთიერთსაწინააღმდეგო გარემოებებზე, კერძოდ, ერთი მხრივ ის მოითხოვს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას კოოპერატივ „პ-----თან“ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (ნოტარიულად არ არის დამოწმებული) საფუძველზე, რითაც ერთგვარად ადასტურებს რომ განსაკარგავი ქონება იყო ზემოაღნიშნული კოოპერატივის საკუთრება, ხოლო მეორე მხრივ აღნიშნავს, რომ მის მიერ შემოსავლების სამსახურისათვის თანხის გადახდის სანაცვლოდ შეიძინა სადავო უძრავი ნივთი, ასეთ შემთხვევაში კი, ცხადია, რომ ი-----ს საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის შემოსავლების სამსახური უნდა ყოფილიყო განკარგვაზე უფლებამოსილი მესაკუთრე.

მოსარჩელის არგუმენტაციას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ, მართალია, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება სანოტარო წესით არ არის დამოწმებული, მაგრამ ის განხორციელდა შემოსავლების სამსახურის ცნობის, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნისა და სახელმწიფო ბიუჯეტში ამ ქონების საფასურის გადახდის საფუძველზე, რაც წარმოშობდა კანონიერ ნდობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის საფუძველზე. ამასთან, მოსარჩელის

მითითებით, სადავო უძრავი ნივთის კოოპერატივი „პ-----ის“ საკუთრებაში არსებობას ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ საგადასახადო დავალიანების გამო ეს ქონება დაყადაღებულ იქნა. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ საგადასახადო ორგანო ვერ დააყადაღებდა იმ ქონებას, რომელიც მოვალის არ იყო.

განსახილველ შემთხვევაში კანონიერი ნდობის უფლებაზე აპელირება სამართლებრივად დაუსაბუთებელი და არამართებულია, ვინაიდან შემოსავლების სამსახურში დავალიანების დაფარვა (მით უფრო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ) არ წარმოშობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ კანონიერ ნდობას, რომ მას ქონება გადაეცემა საკუთრებაში, მით უფრო, რომ შემოსავლების სამსახური არ წარმოადგენს სადავო ქონების განმკარგავ ორგანოს.

პირველი ინსტანციის სასამართლო ეყრდნობა გამსხვიებლის მიერ სადავო უძრავი ნივთის ფაქტობრივ ფლობას, ასევე იმ გარემოებას, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურმა დაყადაღების აქტში ასახა, ხოლო შემდეგ თანხმობა განაცხადა სიმინდის საშრობის გასხვიებაზე. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ფოთის საქალაქო სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია, რომ სიმინდის საშრობი კანონის შესაბამისად განიკარგა ი-----ზე.

სააგენტო სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის N1----- წერილს, რომლის თანახმად, ის არ არის წინააღმდეგი მოახდინონ კოოპერატივ „პ-----ის“ ყადაღადაღებული ქონების რეალიზაცია, იმ პირობით, რომ ამონაგები თანხა მიმართული იქნება დავალიანების დასაფარად. აღნიშნული თანხმობის წარმოდგენა არ ნიშნავს, რომ დაყადაღებული სიმინდის საშრობი არის მისი საკუთრება. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ 2005 წელს დარეგისტრირდა ყადაღა კოოპერატიული მეურნეობის (ს/კ. 2-----) შემდეგში კოოპერატივი „პ-----“) მთლიან ქონებაზე. რაც შეეხება დაყადაღების აქტში მითითებულ ქონებას, მართალია, მათ შორისაა მარცვლეულის საშრობი, თუმცა, მისი და ი-----ს მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადასტურება საქმეში არსებული ინფორმაციით/დოკუმენტაციით შეუძლებელია. გარდა ამისა, ქონების დაყადაღების აქტში მითითება, ცხადია, არ ადასტურებს მისი მოვალის საკუთრებაში არსებობას. დაყადაღების აქტს საფუძვლად არ დასდებია ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც უნდა დადგინდეს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება. სავარაუდოდ დაყადაღების აქტში შეტანილ იქნა მოვალესთან ფაქტობრივად არსებული უძრავ-მოძრავი ნივთები და არა მის საკუთრებაში არსებული ქონება.

მოდავე მხარე აპელირებს სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის საგანგებო სიტუაციების მართვის სამმართველოს ქ. ხობის სახანძრო სამაშველო განყოფილების უფროსის ცნობაზე, რომლის თანახმად, 2016 წლის 01 იანვრის ხანძრის შედეგად განადგურდა ი-----ს კერძო მფლობელობაში არსებული დაფნის საამქრო და საშრობი ფარდული. აღნიშნული ცნობა შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს მხოლოდ ფაქტობრივი ფლობის და არა საკუთრების უფლების დამადასტურებლად. ამრიგად, საკუთრება ნივთზე ბატონობის უფლებაა, ხოლო მფლობელობა - თვით ეს ბატონობა. მფლობელი შეიძლება იყოს როგორც მესაკუთრე, ისე არამესაკუთრე. მფლობელობა ფაქტია და ამ ფაქტის უკან შეიძლება იდგეს როგორც სანივთო, ისე სხვა უფლებები. მაშასადამე, მფლობელობა ფაქტია და არა უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, ერთადერთი არგუმენტი, რაც ფოთის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია კოოპერატივის ან ი-----ს უფლების დამადასტურებლად, არის ფაქტობრივი

ფლობა, თუმცა, ქართული კანონმდებლობა ფაქტობრივი მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფციას ავრცელებს მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე, კერძოდ, სსკ-ის 158-ე მუხლი პირველი ნაწილის მიხედვით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე, თუმცა, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება კი სწორედ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, ამდენად, დაუშვებელია, რომ კოოპერატივი ან ი----- ჩაითვალოს სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრეებად მხოლოდ ფაქტობრივი ფლობის საფუძველზე.

აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდება მისი საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, ამდენად, ი-----ს საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე სასამართლოს მსჯელობა არაა მართებული.

ზემოაღნიშნული გარემოებები ცალსახად ადასტურებს იმას, რომ სასამართლოს არა თუ არ გამოუკვლევია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არამედ, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებსაც მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება და განმარტება, რის შედეგადაც, საბოლოოდ მიღებულ იქნა უკანონო გადაწყვეტილება.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების უკანონოებაზე მიუთითებს ასევე ის ფაქტი, რომ საქმეში მესამე პირებად არ ყოფილად ჩაბმული დაინტერესებული პირები, კერძოდ, ყურადსაღებია, რომ 2016 წლის განმავლობაში კოოპერატივ „პ-----ის“ მიერ ორჯერ იქნა მოთხოვნილი (განცხადებები: 8----- და 8-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო უძრავ ნივთზე, რაზეც სააგენტოს მიერ ეთქვა უარი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასზედ არსებულ შენობაზე. აღნიშნული ფაქტით დასტურდება ორი გარემოება, პირველი ის, რომ კოოპერატივი, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე - გამყიდველი, არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა ი-----ზე გადაცემული უძრავი ნივთი და მეორე - კოოპერატივს გააჩნია ინტერესი სადავო ობიექტზე, თუმცა, ფოთის საქალაქო სასამართლოს მიერ არცერთი პირი (კოოპერატივი და სსიპ შემოსავლების სამსახური) საქმეში მესამე პირად ჩაბმული არ ყოფილა.

აპელანტ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 (25.04.2018) გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება არ იყო დამოწმებული მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის მიერ) და შეუძლებელი იყო უძრავ ნივთზე უფლების საგნის იდენტიფიკაცია. კერძოდ, ხელშეკრულებაში არ იყო მითითებული მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი და შესაბამისად დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის მიერ) დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და კორექტირებული ხელშეკრულება, სადაც მითითებული იქნებოდა მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ან/და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გარემოების აღმოფხვრის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი.

აპელანტს მიაჩნია, რომ რეესტრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

შესახებ საფუძვლიანია იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავი ნივთის ნასყიდობაზე შეთანხმება სანივთო გარიგებაა, რომლის ნამდვილობისთვის კანონმა იმპერატიულად დაადგინა კონკრეტული ფორმა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა, ხოლო ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის, მე-5 ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა.

განსახილველ შემთხვევაში, ს-----იამ მიყიდა, ხოლო ი-----მ იყიდა კოოპერატივი „პ-----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა (სიმიდის საშრობი, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ), რომელიც გადაეცა საკუთრებაში ი-----ს, თუმცა აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ არის დამოწმებული სათანადო წესით, კერძოდ, ნოტარიულად ან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. ამასთან, მხარე თავადაც ადასტურებს, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გამოიყენა სკ-ის 183-ე მუხლი. აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ გვერდი აუარა იმ გარემოებას, რომ მხარის მიერ უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილი იყო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 9279.36 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, თუმცა ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს სიმიდის საშრობი, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ ამასთან, მხარის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული შენობა-ნაგებობებიდან განაშენიანების ფართით, არც ერთი მათგანი არ ემთხვევა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ შენობა-ნაგებობას. ამდენად, ვერ ხდება ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. ქონება არ არის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული და მას არ აქვს საკადასტრო კოდი მინიჭებული. ის ფაქტი, რომ 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად, ერთის მხრივ, კოოპერატივ „პ-----ის“ თავჯდომარე ს-----ია (შემდგომში „გამყიდველი“) და მეორე მხრივ, ინდ.მეწარმე „ი-----“ (შემდგომში „მყიდველი“) დებენ ხელშეკრულებას მასზე, რომ გამყიდველმა გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა კოოპერატივ „პ-----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა სიმიდის საშრობი განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ. _ არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კანონიერად, ვინაიდან ბალანსზე რიცხული ქონება არ ნიშნავს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რადგანაც საკუთრება უძრავ ნივთზე ვლინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. მეტიც, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ-----ის“ და ი-----ს სახელზე სააღრიცხვო მასალა დაცული არ არის. ამასთან, სასოფლო-სამეურნეო კოოპერატივი „პ-----ის“ შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სამეგრელოს რეგიონულ არქივსა და სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის არქივში არ იძებნება, ხოლო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში აღნიშნული კოოპერატივი გადამხდელად არ ფიქსირდება. შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილებაში კანონიერი ნდობის პრინციპზე მითითება არარელევანტურია.

ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის

სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----14 (12.06.2018) გადაწყვეტილება, რაც კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები ზემოთ მითითებული გარემოებებზე დაყრდნობით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში მონაწილე სუბიექტთა მოსაზრებების მოსმენის, წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა... ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებელი გადაწყვეტილების

უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სარჩელით სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ) და 2018 წლის 1-----ის N2----- (საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) გადაწყვეტილებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 25 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილება მიღებულია 29.03.2018წ N8----- განაცხადზე (განმცხადებელი იური შ-----ს წარმომადგენელი ნუგზარ ტყეშუჩავა), რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ პირველ მაისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილება კი მიღებულია N8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილ საჩივარზე.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადასტურებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საგადასახადო ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, 2006 წლის 25 სექტემბერს, ყადაღა დაედო გადასახადის გადამხდელის კოოპერატივ „პ-----ის ქონებას“, რომელშიც შედიოდა „მარცვლის საშრობი“ საბალანსო ღირებულებით 12 000 ლარი.

გადასახადის გადამხდელმა მიმართა შემოსავლების სამსახურს, რათა მიეღო თანხმობა დაყადაღებული ქონების გაყიდვაზე – ნასყიდობის შედეგად მიღებული თანხის სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდის პირობით, რაც საგადასახადო ორგანომ დააკმაყოფილა. აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის Nიდ1----- წერილით, რომლის მიხედვითაც კოოპერატივ „პ-----ს“ ეცნობა, რომ საგადასახადო ორგანო დათანხმდა ყადაღადაღებული ქონების რეალიზაციას იმ პირობით, რომ ამონაგები თანხა არ უნდა ყოფილიყო ექსპერტის მიერ განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად მიმართულიყო საბიუჯეტო დავალიანების დასაფარად. ექსპერტიზამ სიმინდის საშრობი შეაფასა 16 475 ლარად.

კოოპერატივ „პ-----ის“ (ს/კ 2-----) წევრთა საერთო კრების 2012 წლის 18 სექტემბრის N1 ოქმით თანხმობა მიეცა კოოპერატივ „პ-----ს“ მიყიდოს მის ბალანსზე რიცხული სიმინდის საშრობი, განაშენიანების ფართით 761.58 კვ.მ, ინდ.მეწარმე „ი-----ს“ ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად, საგადასახადო ინსპექციიდან

ნებართვის მიღების შემდეგ.

2012 წლის 25 სექტემბერს კოოპერატივ „პ-----ის“ თავმჯდომარე ს-----იასა და ინდ.მეწარმე „ი-----ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ი-----მ იყიდა კოოპერატივ „პ-----ის“ ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობა - სიმინდის საშრობი განაშენიანების ფართობით 761.58 კვ.მ.

მოსარჩელის განმარტებით ხელშეკრულების ღირებულების გადახდა მოხდა საგადასახადო ინსპექციის ნებართვის მიღების შემდეგ, ექსპერტიზის მიერ შეფასებულ ფასად. ხელშეკრულება ხელმოწერილ იქნა ორივე მხარის მიერ (ს/ფ. 30-31).

2012 წლის 26 სექტემბრის შენობა-ნაგებობის მიღება-ჩაბარების აქტით, ერთის მხრივ, კოოპერატივი „პ-----ის“ თავმჯდომარე ს-----იამ და მეორეს მხრივ, ინდ.მეწარმე „ი-----მ“ დაადასტურეს, რომ პირველმა მხარემ გადასცა, ხოლო მეორე მხარემ ჩაიბარა კოოპერატივი „პ-----ის“ ბალანსზე **რიცხული შენობა-ნაგებობა (სიმინდის საშრობი, განაშენიანების ფართობით 761.58 კვ.მ.)** მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ. აქტი მხარეების მიერ ხელმოწერილია (ს/ფ. 32).

ინდ.მეწარმე „ი-----მ“ „პ-----ის“ სახელით, 2013 წლის 20 ივნისს (საგადახდო დავალება N1) სს „თ-----ში“ გადაიხდა 535 ლარი, სადაც მიმღებად მითითებულია: ნაზინის ერთიანი ანგარიში, ფოთის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია); იმავე ბანკში, იგივე მონაცემებით, იმავე თარიღით საგადახდო დავალება N2-ით გადახდილია 14841.2 ლარი; იგივე მონაცემებით N3 საგადახდო დავალებით გადახდილია 928.80 ლარი; იგივე მონაცემებით N4 საგადახდო დავალებით გადახდილია 175 ლარი. ანუ საერთო ჯამში ინდ.მეწარმე „ი-----მ“ „პ-----ის“ სახელით გადაიხდა 16 480 ლარი (ს/ფ. 33-36).

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241.3 მუხლის თანახმად საგადასახადო ორგანოს წერილობითი თანხმობით დასაშვებია, პირმა განკარგოს ყადაღადადებული ქონება, თუ ამონაგები თანხა სრულად იქნება მიმართული საგადასახადო დავალიანების დასაფარავად. თუ საგადასახადო ორგანოს თანხმობით განხორციელდა ქონების ან მისი ნაწილის რეალიზაცია და ამონაგები თანხა სრულად იქნა მიმართული საგადასახადო დავალიანების დასაფარავად, **ქონებაზე დადებული ყადაღა უქმდება.**

შემოსავლების სამსახურის 2013 წლის 20 მაისის ცნობით (ცნობის ადრესატია: საინდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი 2-----, გადამხდელის დასახელება-პ-----, ხელმძღვანელი - ს-----ია, ს-----ა, გადამხდელის მისამართი - ხობის რაიონში, სოფელი პ-----ი), დადგენილია, რომ სამსახურმა განიხილა გადამხდელის „პ-----ის“ 2013 წლის 16 მაისის განცხადება და აცნობა განმცხადებელს, რომ **საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე არ იყო წინააღმდეგი მომხდარიყო კოოპერატივის ყადაღადადებული ქონების, კერძოდ, სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2013 წლის 1-----ის N0----- ექსპერტიზის დასკვნაში განსაზღვრული ქონების რეალიზაცია, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქონების რეალიზაციის შედეგად ამოღებული თანხა არ იქნებოდა შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე ექსპერტის დასკვნით განსაზღვრულ ღირებულებაზე ნაკლები და თანხმობის ჩაბარებიდან გონივრულ ვადაში მთლიანად მიმართული იქნებოდა საგადასახადო დავალიანების დასაფარად.**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 07 მაისის განჩინებით, დაკმაყოფილდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული

ოფისის წარმომადგენლის შუამდგომლობა; ადმინისტრაციულ საქმეში N3/ბ-34-2019 (მოსარჩელე: ი-----, მოპასუხეები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი, მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის **16.1 მუხლის საფუძველზე ჩაბმულ იქნა სსიპ შემოსავლების სამსახური (ს/ს 204525585), ხოლო 16.2 მუხლის საფუძველზე - კოოპერატივი „პ-----“ (ს/ს 2-----);**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიერ წარმოდგენილი შემოსავლების სამსახურის მომსახურების დეპარტამენტის 30.05.2019 წლის N59169-21-11 წერილით დასტურდება, რომ შემოსავლების სამსახურის გადასახადების ადმინისტრირების სისტემაში არსებული ინფორმაციისა და სახაზინო სამსახურიდან მიღებული ყოველწლიური შემოსავლის ელექტრონული ამონაწერის მიხედვით, ინდ.მეწარმე „ი-----ს“ მიერ სასოფლო-სამეურნეო წარმოების კოოპერატივი „პ-----ის“ სასარგებლოდ **2013 წლის 20 ივნისს ბიუჯეტში გადახდილი თანხები ასახულია კოოპერატივის პირადი აღრიცხვის ბარათზე შემდეგი თანმიმდევრობით:**

1. 20.06.2013 - 175.00 ლარი, სახაზინო კოდი 100401089, ასახულია დღგ-ის ბარათზე;
2. 20.06.2013-535.00 ლარი, სახაზინო კოდი 100401020, ასახულია მოგების გადასახადის ბარათზე;
3. 21.06.2013-14841.20 ლარი, სახაზინო კოდი 100401040, ასახულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის ბარათზე;
4. 22.06.2013 - 928.00 ლარი, სახაზინო კოდი 100401042, ასახულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის ბარათზე;

ამავე წერილით ირკვევა, რომ შემოსავლების სამსახურის გადასახადების ადმინისტრირების სისტემის მიხედვით, სასოფლო-სამეურნეო წარმოების კოოპერატივს „პ-----ის“ (ს/ს. 2-----) 2019 წლის 29 მაისის მდგომარეობით საგადასახადო დავალიანება არ ერიცხება.

დადგენილია, რომ იური შ-----ს წარმომადგენელმა ნუგზარ ტყეუჩაშვიამ 2018 წლის 29 მარტს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ პირველ მაისში მდებარე უძრავ ნივთზე.

მხარეთა განმარტებით და საქართველოს შსს სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს სამეგრელო-ზემო სვანეთის საგანგებო სიტუაციების მართვის სამმართველოს (ქ. ზუგდიდი) მიერ 20.10.2017წ. გაცემული ცნობით ირკვევა, რომ მარცვლეულის საშრობის შენობა 2016 წლის 01 იანვარს ხანძრის შედეგად განადგურდა და ის დღეის მდგომარეობით არ არსებობს, ამდენად საჯარო რეესტრის სამსახურში მოთხოვნილი იყო შენობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

2018 წლის 04 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება და იური შ-----ს განუმარტა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი იყო დამატებით უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ამასთან, წარმოდგენილი/მოძიებული დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე, შესაძლებელი იყო წარმოსადგენი ყოფილიყო სხვა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იქნებოდა მოცემულ განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად (ს.ფ. 107).

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული

სააგენტოდან, საქართველოს ეროვნული არქივიდან და ფინანსთა სამინისტროდან №155627 (04.04.2018) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ პირველ მაისში მოქმედი სასოფლო-სამეურნეო წარმოების კოოპერატივ „პ-----ის“ (ს/ნ 2-----) სახელზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ. ასევე მოითხოვა ინფორმაციის მიწოდება საქართველოს ეროვნულ არქივში და ფინანსთა სამინისტროში დაცული ან/და გაცემული სხვა დოკუმენტაციის (მიწის განაწილების სია და სხვ.) შესახებ (ს.ფ. 108).

სამეგრელოს რეგიონული არქივის 2018 წლის 19 აპრილს N3----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ის სასოფლო-სამეურნეო წარმოების კოოპერატივ „პ-----ის“ საარქივო დოკუმენტური მასალები სამეგრელოს რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა (ს.ფ. 109). ანალოგიური შინაარსის წერილი (13.04.2018წ. N12/20699) იქნა გადაგზავნილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ს.ფ. 110).

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 04.06.2018 წლის N2----- წერილით ირკვევა, რომ ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ის 2002-2003 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებით კოოპერატივი „პ-----ი“ გადამხელად არ დაფიქსირებულა (ს.ფ. 111).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.04.2018 წლის N8-----07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველზე, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, კერძოდ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა წარმოდგენილიყო 1) ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმებული მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად (ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის მიერ) და 2) კორექტირებული ხელშეკრულება სადაც მითითებული იქნებოდა მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ან/და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გარემოების აღმოფხვრის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი (ს.ფ. 112-113).

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ი-----ს წარმომადგენელმა ნუგზარ ტყეშელაშვილმა (15.05.2018წ. N2-----), რომელმაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.04.2018 წლის N8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იმ დასაბუთებით, რომ მართალია ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება არ არის დამოწმებული კანონით დადგენილი წესით, თუმცა ი----- შ-----მ ქონება შეიძინა შემოსავლების სამსახურის ცნობის, ლევან სამხარეულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნისა და სახელმწიფო ბიუჯეტში თანხის გადარიცხვის საფუძველზე, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის საფუძველზე, კანონიერი ნდობის უფლებას ანიჭებდა დაინტერესებულ პირს, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი. შეუძლებელია კორექტირებული ხელშეკრულების წარმოდგენა, ვინაიდან აღნიშნული ქონება არ არის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და მას მინიჭებული არ აქვს საიდენტიფიკაციო კოდი (ს.ფ. 12).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N2----- გადაწყვეტილებით ი-----ს წარმომადგენელს უარი ეთქვა 2018 წლის 15 მაისის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (ს.ფ. 40-45).

პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლით, 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. ამავე კანონის 1.2 მუხლით, 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 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. მითითებული კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სამსახურში ი-----ს მხრიდან N8----- განაცხადზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია საკმარისი იყო დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლის მიხედვით, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, გარიგების წერილობითი ფორმის არსებობისას საკმარისია გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერა. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილით, წერილობითი ფორმის არსებობისას, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დაამოწმოს ნოტარიუსმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა პირმა. წერილობითი გარიგება თავის მხრივ შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული (სანოტარო) სახის. სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

წინამდებარე დავა წარმოშვა იმ გარემოებამ, რომ ი-----, 2012 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კოოპერატივ „პ-----საგან“ შეძენილი სიმიდის საშრობის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთს (761.58 კვ.მ.) საჯარო რეესტრში ვერ ირეგისტრირებს იმის გამო, რომ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეების ხელმოწერის

ნამდვილობა არ არის დამოწმებული ნოტარიალურად.

2012 წლის 25 სექტემბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება დადებულია გამყიდველს, კოოპერატივ „პ-----ის“ თავმჯდომარე ს-----ისა და მყიდველს, ინდ.მეწარმე „ი-----ს“ შორის. გამყიდველის სახელით ხელშეკრულება ხელმოწერილი და ბეჭედდასმულია, ხოლო მყიდველის მხრიდან ი-----ს მიერ - ხელმოწერილია. მყიდველს გადახდილი აქვს შეძენილი ქონების ღირებულება სახელმწიფო ბიუჯეტში იმის გამო, რომ ნასყიდობის საგანი, როგორც გადასახადის გადამხდელის (კოოპერატივ „პ-----ის“) ბალანსზე რიცხული ქონება საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად დაყადაღებული იყო საგადასახადო ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ნასყიდობის კანონიერება სადავო არ გამხდარა, რაც კანონის საფუძველზე წარმოშობს მყიდველის უფლებას გახდეს შეძენილი ქონების მესაკუთრე, რაც ვერ განხორციელდება ამ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. სკ-ის 328-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ მხარეები შეთანხმდნენ წერილობით ფორმაზე, ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ერთი დოკუმენტის შედგენით. ფორმის უზრუნველსაყოფად ასევე საკმარისია სატელეგრაფო შეტყობინება, ტელეასლი ან წერილების ურთიერთგაცვლა. 99.1.მუხლით, თუ გარიგების ნამდვილობა დამოკიდებულია მესამე პირის თანხმობაზე, მაშინ როგორც თანხმობა, ასევე მასზე უარი შეიძლება გამოითქვას როგორც ერთი, ისე მეორე მხარის წინაშე.

მოცემულ შემთხვევაში ხელშეკრულების ფორმა (წერილობითი ფორმა) დაცულია, მხარეები ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმებულნი არიან, რაც დადასტურებულია მხარეთა ხელმოწერით და გამყიდველს, კოოპერატივ „პ-----ის“ ბეჭდით, მყიდველს სრულად აქვს გადახდილი ნასყიდობის საგნის ღირებულება, შესაბამისად, სახეზეა მხარეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლით განსაზღვრული, ნამდვილი ნების გამოვლენის შედეგად დადებული, ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელსაც უკავშირდება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო

რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

ხსენებული კანონის 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი **საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას**, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. „დ“ ქვეპუნქტით, „სპორადული რეგისტრაცია“ ნიშნავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა** და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების **რეგისტრაციას ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად**. ხსენებული კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „თ“ ქვეპ.), ხოლო მართლზომიერი მფლობელია ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „ი“ ქვეპ.). კანონის 3.1 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტი განმარტავს „საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას და ასეთად განიხილავს – ადმინისტრაციული ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს), ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, **გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას**, ხოლო 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტი „მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას განმარტავს და ასეთად განიხილავს – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მებალის წიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებულ მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს **ან სხვა დოკუმენტს**. ხსენებული კანონის 3.1 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, „მოსარგებლე“ განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ფორმის დაუცვლად

დადებული გარიგების საფუძველზე, ხოლო მე-8 მუხლი ადგენს სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად (8.1 მუხ).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საქართველოს კანონის 4.1 მუხლით, საჯარო რეესტრის ეროვნული 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.30 მუხლით, თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია-რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, ხოლო გარემოებათა გამოკვლევით დასტურდება, რომ აღნიშნული ნაგებობა რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან ალარ არსებობს, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ერთეულის მესაკუთრის წილის შესაბამისად, ხოლო, თუ წილის დადგენა შეუძლებელია, რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა „დანგრეული“.

სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით დეფინირებული სამართლებრივი ტერმინის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას _ წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიკეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას დაცული არ იქნა ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლის მოთხოვნები, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-13 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ შეიძლება შემოიფარგლოს კონკრეტულ საკითხზე ზოგადად აქტის გამოცემის ვალდებულებით, მმართველობითი საქმიანობის მიზანს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით, წარმოადგენს: „უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა“, საქართველოს ადმინისტრაციული ორგანოები პრაქტიკულად არ იყენებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს ნორმას - სზაკ-ის მე-12 მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესს - უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, რაც გულისხმობს საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობით კანონიერი, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას და არა საკითხის განხილვას ფორმალურად.

ზემოთ მოყვანილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით სააპელაციო პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ არის დაცული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-97-ე მუხლების მოთხოვნები, რაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველია. ამასთან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლიობა ქმნის დაინტერესებული პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტებს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ დაუბრუნდებათ სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, _ თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა, ხოლო აპელანტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „ს“ მუხლის საფუძველზე გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო

კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხ ა თ უ ნ ა ხ ო მ ე რ ი კ ი
მ ო ს ა მ ა რ თ ლ ე