



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

23 ივლისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: ხათუნა ხომერიკი (მომხსენებელი),
ნანა კალანდაძე, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო (მოპასუხე), სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (მოპასუხე), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი (მოპასუხე), შპს „კ---“ (მოსარჩელე),

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1.1 აპელანტების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება შპს „კ---ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და სარჩელის სრულად უარყოფა.

1.2. აპელანტის, შპს „კ---ს“ მოთხოვნა: ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის უარყოფის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 22 თებერვალს შპს „კ---“ სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N 8-----03 და 2017 წლის 17 მარტის N 8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა ხობის სოფელ კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6273 კვ.მ. ს/კ. 4----- და ქ. ხობში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 11921 კვ.მ. ს/კ 4----- მიწის ნაკვეთების შპს „კ---ს“ სახელზე აღრიცხვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ხოვში მდებარე უძრავი ნივთები წარმოადგენს შპს „კ---ს“ საკუთრებას, ისინი ტექნიურის მასალებით დარეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე. ამას ადასტურებს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიერ გაცემული ცნობები, ასევე საგადასახადო ორგანოსა და ტექნიურში დაცული მასალები, შესაბამისად, სადავო უძრავი ნივთების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია არასწორია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ N4----- და N4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე შპს „კ---ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში საქმის წარმოება უნდა შეწყვეტილიყო, რადგან 2017 წლის 21 ივნისს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, შპს „კ---ს“ მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება. შპს „კ---ს“ მიერ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების N4----- და N4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან ზედდების გამო, წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----14 (11.09.2017) გადაწყვეტილება. მოსარჩელემ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით არ გამოიყენა ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შესაძლებლობა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება არ გაასაჩივრა კანონმდებლობით დადგენილი წესით. შესაბამისად, ვიდრე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო არ იმსჯელებს ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, სასამართლომ ამ ნაწილში არ უნდა მიიღოს წარმოებაში სარჩელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 (17.03.2017) და N8-----03 (21.03.2017) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე, წარმოდგენილ შესაგებელში სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა განმარტა, რომ აღნიშნული რეგისტრაციები განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N1----- (16.03.2017) და N1----- (17.03.2017) ბრძანებების საფუძველზე და შესაბამისად, ვიდრე ძალაშია აღნიშნული ბრძანებები, რომლებიც სადავო უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა, არ არსებობს რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 (17.03.2017) და N8-----03 (21.03.2017) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2018 წლის 19-----ს ფოთის საქალაქო სასამართლოს დაზუსტებული სარჩელით მიმართა შპს „კ---ს“ წარმომადგენლებმა მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ და მოითხოვეს: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N8-----03 და 2017 წლის 21 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის 2017 წლის 16 და 17 მარტის ბრძანებების და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 18 ივნისის N1----- ბრძანების, შპს „კ---ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, _ ბათილად ცნობა. ამავე სარჩელით მოთხოვნილ იქნა ხოვის სოფელ კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6273 კვ.მ. ს/კ. 4----- და ქ. ხოვში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 11921 კვ.მ. ს/კ. 4----- მიწის ნაკვეთების შპს „კ---ს“ სახელზე აღრიცხვა.

მოპასუხეებმა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოდგენილი შესაგებებებით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილ შესაგებებებში სააგენტოს მიერ გამოცემული აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება (N16.03.2017წ. N1----- და 17.03.2017წ. N1----- ბრძანებები), არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწი ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირების თაობაზე და რეგისტრაციისათვის მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. N4----- და N4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მათზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით არ ფიქსირდებოდა და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაცია არ განხორციელდებოდა თუ დადგინდებოდა არსებითი წინააღმდეგობა წარდგენილ მოთხოვნასა და უკვე რეგისტრირებულ უფლებას შორის. შესაგებებებში სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ასევე მიუთითა, რომ საქმის წარმოება უნდა შეწყვეტილიყო დაუშვებლობის მოტივით, რადგან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები. სარჩელის დასაშვებობისათვის ერთ-ერთი და აუცილებელი კრიტერიუმია, რომ მოსარჩელეს წარმოყენებული მოთხოვნის მიმართ გააჩნდეს მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესი. განსახილველ შემთხვევაში კი სახეზე არ არის კანონით დაცული ინტერესი, მოსარჩელე ამ სარჩელის ფარგლებში ვერ ასაბუთებს მისი კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისადმი ზიანის მიყენების ფაქტს.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ შესაგებებებში მიუთითა, რომ არსებობდა საქმის წარმოების შეწყვეტის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 26.2 მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები. კერძოდ, სამინისტრომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას (უფლების დამდგენ დოკუმენტს და რეესტრის გადაწყვეტილებას), რომელიც განხორციელდა 2017 წელს, იმ საფუძველით, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება მის სახელზე ირიცხება ტექნიურის მონაცემებით. ტექნიურიცხვის ბიუროში უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველო კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნას, რომელიც უნდა განხორციელებულიყო 2012 წლის პირველი იანვრამდე, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული უფლების განხორციელების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რის გამოც ამ დავის მიმართ ინტერესი არ არსებობს, მით უფრო როცა მხარე სადავოდ ხდის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. მართალია, მითითებული კანონის შესაბამისად აღიარების უფლება მოქმედებს მიწის ნაკვეთის მიმართ და არა შენობა-ნაგებობათა მიმართ, თუმცა საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნათა გათვალისწინებით შენობა-ნაგებობათა მიმართ მხარის შესაძლო უფლება სხვა დავის საგანია. განსახილველ შემთხვევაში კი სახელმწიფოს საკუთრების უფლების ბათილად ცნობის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის წარგენა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობას გამორიცხავს და შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნების მიმართ უნდა შეწყდეს წარმოება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შპს „კ---ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურეობის ცენტრის 2017 წლის 16 მარტის N1----- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N 8-----03 გადაწყვეტილება, ხობის მუნიციპალიტეტის, სოფ. კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6273 კვ.მ. ს/კ. 4----- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით;
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურეობის ცენტრის 2017 წლის 17 მარტის N1----- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილება, ქ. ხობში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 11921 კვ.მ. ს/კ. 4----- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 18 ივნისის N1----- ბრძანება სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურეობის ცენტრის 2017 წლის 16 და 17 მარტის ბრძანებების ბათილად ცნობის საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (ან მის ტერიტორიულ ორგანოს) სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი ჩართულობით ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ადმინისტრაციული წარმოების ნორმების დაცვით ახალი აქტის გამოცემა, რადგან არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა: ხობის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6273 კვ.მ. ს/კ. 4----- და ქ. ხობში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 11 921 კვ.მ. ს/კ. 4----- მიწის ნაკვეთის შპს „კ---ს“ სახელზე აღრიცხვის შესახებ მოთხოვნა, უნდა გადაწყდეს სასამართლოს ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების გამოკვლევის შეფასების შედეგად მიღებული მონაცემების საფუძველზე.

საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 მარტის განჩინება შპს „კ---ს“ სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ ძალაში დარჩა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურეობის ცენტრის მიერ 2017 წლის 16 მარტს გამოცემული იქნა N1----- ბრძანება, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 მარტს მიღებულ იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება, ხობის მუნიციპალიტეტის სოფ. კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 6273 კვ.მ. ს/კ. 4----- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია- ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის მიერ 2017 წლის 17 მარტს გამოცემული იქნა N1----- ბრძანება, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 21 მარტს მიღებულ იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება, ქ. ხობში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 11921 კვ.მ. ს/კ 4----- უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელის საგანი პირველადი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, იმ შინაარსით, რომელიც ასახულია საჩივარზე მიღებულ გადაწყვეტილებაში, შესაბამისად მოპასუხე მხარე პირველადი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოა. მისი მიმღები ადმინისტრაციული ორგანო იმ შემთხვევაში არის მოპასუხე მხარე, როდესაც საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილება განსხვავდება პირველადი გადაწყვეტილებისაგან. ადმინისტრაციული სარჩელის საგანი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია იმ შინაარსით, რომელიც ასახულია საჩივარზე მიღებულ გადაწყვეტილებაში, რაც ნიშნავს იმას, რომ მნიშვნელოვანი ყურადღება ექცევა საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების შინაარსს და დასაბუთებას. საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იწვევს პირველადი გადაწყვეტილების გაცოცხლებას. სასამართლოში საჩივარზე მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრება ხდება მაშინ, როდესაც ის აუარესებს მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობას ან დამატებით წარმოების წესების დარღვევას იწვევს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 18.06.2018 წლის N1----- ბრძანება შპს „კ---ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შეეცადა დაესაბუთებია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 და 17 მარტის N1----- და N1----- ბრძანებები, მიუხედავად მასალებში არსებული საწინააღმდეგო ინფორმაციის მატარებელი ცნობებისა, რომელთა არსებობა დაასრულა წინადადებით - „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ვერ იქნა წარმოდგენილი და მხარის მიერ საჩივრის განხილვის ეტაპზე ვერ იქნა უტყუარად დასაბუთებული, რომ მითითებული ქონება წარმოადგენს შპს „კ---ს“ საკუთრებას“.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. „წესის“ მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

საჩივრის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოკვლევის, შესწავლისა და შეფასების გარეშე დატოვა პირველადი განხილვისა და მის დოკუმენტებში რელურად არსებული: სამეგრელოს რეგიონალურ არქივში დაცული ხობის რაიკომის ბიუროს რაისაბჭოს აღმასკომის 27.03.1985წ. N77 დადგენილება, ხობის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 26.11.87წ. N288 გადაწყვეტილება, ხობის საზვევების გაერთიანების დირექტორის 25.12.1991 წ. N73 ბრძანება, ტექბიუროს 2000 და 2006 წლების მასალების, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვასა და პრივატიზების განყოფილების, ტექბიუროს ცნობა-დახასიათების მონაცემები, ტექბიუროს უფროსების წერილები, შემოსავლების სამსახურის 2007, 2008 წწ საგადასახადო მოთხოვნები, ეკონომიკური საქმიანობის წლიური დეკლარაციები (იხ. სადავო გარემოებებში), გაურკვეველია მათი რელევანტურობა, შინაარსის შესაბამისობა, წარმოშობა, კანონიერება, უფლების ხარისხი და ხასიათი და ა.შ.

სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში დავა მიმდინარეობს უკვე არსებულ საკუთრებაზე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთებზე მოითხოვს ფაქტობრივი რეალობის დადგენას და შესწავლას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით. ამავე კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული

წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. მე-17 მუხლის თანახმად, კი მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

ამდენად საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გამოყენებულ უნდა ყოფილიყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე იყო გამოცემული. ამასთან, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარე მიუთითებს სადავო უძრავი ქონების საკუთრებაზე საჩივრის განხილვა ზერელედ და დაუსაბუთებლად კონსტიტუციისა და ადამიანის უფლებების საყოველთაო დეკლარაციის ზემოაღნიშნული ნორმების შესაბამისად დაუშვებელია, ანუ მნიშვნელოვანი საკითხები დატოვებულია გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, როცა ეს ადმინისტრაციული ორგანოს შესასრულებელია, სასამართლო კი ამ

შემთხვევაში მოკლებულია შესაძლებლობას მიუღებელ, გაურკვეველ, დაუდგენელ და შეუფასებელ მასალებზე დაყრდნობით შეამოწმოს აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერება. სახელდობრ, ცნობილია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უკანონოება მოწმდება ფორმალური და მატერიალური კანონიერების კრიტერიუმების გათვალისწინებით. იმის გათვალისწინებით, რომ აღმასრულებელი ხელისუფლების მიერ მმართველობითი ღონისძიების განხორციელება კანონის აღსრულებას გულისხმობს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც იწვევს მისი ადრესატის უფლებების შეზღუდვას, საჭიროებს საკანონმდებლო ლეგიტიმაციას, შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძვლები უშუალოდ დემოკრატიულად ლეგიტიმური საკანონმდებლო ხელისუფლების ფუნქციაა.

სარჩელის დასაბუთებულობის შემოწმება გულისხმობს მმართველობითი ღონისძიების სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებას. მისი კანონიერების შემოწმება არის მატერიალური კანონიერების თემა. სამართლებრივი საფუძვლები უნდა შეესაბამებოდეს კონსტიტუციას.

აუცილებელია ამ გადაწყვეტილების სადავო ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით პასუხი გაიცეს ძირითად საკითხზე - სადავო მიწის ნაკვეთები და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები წარმოადგენენ თუ არა შპს „კ---ს“ საკუთრებას. დადებით შემთხვევაში ეს საკუთრება როდის და რის საფუძველზე წარმოიშვა, ხოლო უარყოფით შემთხვევაში მოხდეს დასაბუთება წარმოდგენილი მტკიცებულებები ცალ-ცალკე და ერთობლიობაში რა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძვლებით არ უნდა იქნენ მიჩნეული ასეთად.

სასამართლოს განმარტებით წამოჭრილი საკითხის გარკვევა უთუოდ უშუალოდ ადმინისტრაციული ორგანოს, კერძოდ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასარკვევია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან ურთიერთთანამშრომლობით და არა მის ნაცვლად სასამართლოს მიერ, ანუ სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება თუ ს ადმინისტრაციული ორგანო არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ მოვალეობებს.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, ისე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა და შპს „კ---“.

აპელანტის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, სააგენტომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ბრძანებებით დაირეგისტრირა საკუთრება უფლებრივად თავისუფალ მიწის ნაკვეთზე.

სახელმწიფო სუვერენიტეტის პრინციპიდან გამომდინარე, ის მიწის ნაკვეთები, რომელზედაც არ ვლინდება კერძო პირების საკუთრების უფლება, ითვლება სახელმწიფო საკუთრებად და ექვემდებარება საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას. ვინაიდან კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო უძრავ ქონებაზე არ ფიქსირდებოდა კონონმდებლობით გათვალისწინებული წესით დადგენილი კერძო პირთა საკუთრების უფლება, არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება, განხორციელდა ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შედეგად, ისედაც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სადავო ფართი აღირიცხა საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში და ამისათვის არანაირი

განსაკუთრებული დასაბუთება სააგენტოს არ სჭირდება.

სააგენტოს აზრით, ქონების აღრიცხვა რომ განხორციელდა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, იქედანაც დასტურდება, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში ქონების რეგისტრაციისას საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები არ გამოვლენილა.

აპელანტის განმარტებით შპს „კ---ს“ მიერ ვერ იქნა უტყუარად დასაბუთებული, რომ ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ კ-----ში მდებარე 6273.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (ს/კ. 4-----), ასევე ხობის მუნიციპალიტეტში მდებარე, 11921 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები N1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11(ს/კ. 4-----) წარმოადგენს შპს „კ---ს“ საკუთრებას.

ამდენად აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებას და შპს „კ---ს“ სარჩელის სრულად უარყოფას.

აპელანტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, ფოთის საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე შპს „კ---ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში, საქმისწარმოება უნდა შემწყდარიყო შემდეგი საფუძვლით: 2017 წლის 21 ივნისს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით შპს „კ---ს“ მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე 2017 წლის 22 ივნისს მომზადებული სიტუაციური ნახაზით დადგინდა, რომ შპს „კ---ს“ მიერ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო 4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან (იმ უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან, რომელთა რეგისტრაციის გაუქმებასაც მოითხოვდა მოსარჩელე).

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ იქნა ხობში, ც-----ის ქუჩის პირველ ნომერში მდებარე 16500 კვ.მ. ფართობის მქონე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შპს „კ---ს“ (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააგენტომ შეაფასა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული და მოძიებული დოკუმენტაცია და მიიჩნია, რომ არცერთი დოკუმენტი არ ადასტურებდა შპს „კ---ს“ საკუთრების უფლებას მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე.

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----14 (11.09.2017) გადაწყვეტილება შპს „კ---ს“ დირექტორის გ----- ს-----ს წარმომადგენელ რ---- ბ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ზემდგომ თანამდებობის პირთან №5----- (11.10.2017 წ.) ადმინისტრაციული საჩივრით, რასთან დაკავშირებითაც მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №4----- (13.11.2017) გადაწყვეტილება. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კი დაინტერესებულ პირს არ გაუსაჩივრებია სასამართლო წესით. ამდენად, მას სადავო არ გაუხდია ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მას არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია.

ამდენად, აპელანტის განმარტებით მოსარჩელე შპს „კ--ს“ არ გააჩნდა რეგისტრაციის შესახებ №8-----03 (17.03.2017) და №8-----03 (21.03.2017) გადაწყვეტილებების (4----- და 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების) ბათილად ცნობის კანონიერი ინტერესი. რაც შეეხება სასამართლოს მსჯელობას, რომ შესაბამისი ორგანოების მიერ შეფასების გარეშე იქნა დატოვებული მთელი რიგი დოკუმენტაცია უსაფუძვლოა, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შეფასდა დოკუმენტაცია, რომელთა შეფასების შედეგად დადგინდა, რომ აღნიშნული დოკუმენტაცია არ ადგენდა შპს „კ--ს“ საკუთრების უფლებას სარეგისტრაციო უძრავ ნივთთან მიმართებით, ხოლო, სასამართლოს მითითება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“ არის კანონის არასწორად გამოყენება და განმარტება, ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7.4 მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ უთითებს რაიმე ისეთ გარემოებებზე, რომელთა გამოკვლევა და შეფასება სასამართლო წარმოებისას შეუძლებელი იყო, ამასთან ამგვარი გარემოების დადგენა და შეფასება მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა.

ამდენად აპელანტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და შპს „კ--ს“ სარჩელის უარყოფას.

აპელანტის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და ისე მიიღო გადაწყვეტილება. სასამართლო გადაწყვეტილებაში ერთ შემთხვევაში მითითებულია, რომ შპს „კ--ს“ სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის მონაცემებით აღრიცხულია გარკვეული შენობა-ნაგებობა, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაზე მიუთითებს, თუმცა სხვა შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გაითვალისწინა შპს „კ--ს“ საკუთრების უფლება.

აპელანტის განმარტებით მართლზომიერი მფლობელობა ვერ იქნება გაიგივებული საკუთრებასთან. მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება წარმოადგენდეს მოთხოვნის უფლებას საკუთრებაზე, მაგრამ არა საკუთრების უფლებას. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. კერძოდ, შპს „კ--ს“ საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი თუ შენობა-ნაგებობები აღრიცხული არ არის. შესაბამისად, სასამართლოს მსჯელობა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის საკუთრების უფლება არ შეესაბამება საქმეში არსებული მტკიცებულების შეფასებას და ასევე კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7.4 მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულია მხოლოდ კანონიერ საფუძველზე წარმოდგენილი ლეგიტიმური მოლოდინი. მოლოდინი, რომ ლეგიტიმურად და შესაბამისად საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულად ჩაითვალოს, მას უნდა გააჩნდეს კანონიერი საფუძველი და უნდა წარმოადგენდეს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი არ ქმნის სახელმწიფოსგან მატერიალური სარგებლობის უპირობოდ მოთხოვნის უფლებას. აქ ნაგულისხმებია შემთხვევა, როდესაც მატერიალური სარგებლობის მოთხოვნა ემყარება კონკრეტულ, ნამდვილ სამართლებრივ საფუძველს, თუმცა სასამართლოს გადაწყვეტილებით ტექადრიცხვის ბიუროში რეგისტრაციის ფაქტი განხილული იქნა მოსარჩელის საკუთრების უფლებად და ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები, მაშინ, როცა სასამართლოს მითითებული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე მხარის იურიდიული ინტერესის არარსებობის გამო საქმის წარმოება უნდა შეეწყვიტა.

ამდენად აპელანტი - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და შპს „კ---ს“ სარჩელის უარყოფას.

აპელანტის, შპს „კ---ს“ დირექტორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული გარემოებები. კერძოდ, ხობის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში 2000 წლის მარტში აღირიცხა კაფე-ბარი, რომელიც მდებარეობს ხობში, ც-----ის ქუჩაზე. ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ხობის განყოფილების 2006 წლის 29 ივლისის №211 ცნობის მიხედვით, ქ. ხობში, ც-----ის ქუჩაზე მდებარე რესტორანი "კ-----ის", კაფე-სასაუზმესა და პურსაცხობის შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და ამდენად მათი პრივატიზება ქონების მართვის განყოფილების მიერ არ განხორციელებულა. ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო მოთხოვნებითა და საგადასახადო დეკლარაციებით შპს "კ--ს" გადასახდელი აქვს მიწის, მოგებისა და ქონების გადასახადები.

აპელანტის განმარტებით სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოკვლეული საქმეში არსებული გარემოებები, კერძოდ ხობის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში 2000 წლის მარტში აღირიცხა რესტორანი "კ-----ი", რომელიც მდებარეობს ხობში, ც-----ის ქუჩაზე.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ხობის რაიონული განყოფილების 2000 წლის 13 მარტის №28 ცნობის მიხედვით, შპს "კ--ს" ხობის რაიონში გააჩნია საკუთარი სახსრებით შექმნილი ობიექტები: 1) რესტორანი "კ-----ი" - ქ. ხობი, ც-----ის ქუჩა; 2) პურსაცხობი - ქ. ხობი, ც-----ის ქუჩა; 3) კაფე-სასაუზმე - ქ. ხობი, ც-----ის ქ. 4) კაფე-ბარი - "კ-----" - ქ. ხობი, ც-----ის ქ. №193; 5) მაღაზია "ღ-----" - ქ. ხობი, 9-----ის ქ. №5; 6) საძროხე - კ-----ს მეურნეობის ტერიტორიაზე.

აღნიშნული ობიექტები არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და ამდენად მათი პრივატიზება ქონების მართვის განყოფილების მიერ არ განხორციელებულა.

აპელანტის განმარტებით, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებითა და მისი შესაბამისი მტკიცებულებით ნათელია, რომ სახელმწიფო სახელზე დარეგისტრირებული უძრავი ნივთები წარმოადგენს შპს „კ---ს“ საკუთრებას. სახელმწიფო ქონებისა და

პრივატიზების სამმართველოს ცნობებში ნათლად არის აღნიშნული რომ უძრავი ქონებები შპს „კ-ს“ საკუთარი სახსრებით აქვს აგებული და ისინი არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, არამედ არის მოსარჩელის - შპს „კ-ს“ საკუთრება, ამასვე ადასტურებს ტექნიურის მასალებიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე ამ სამსახურის ფუნქციებს ასრულებდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიურო. ამავე კოდექსის 1514-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთის გასხვისება ხდებოდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება, რომელიც სხვა უფლებაზე ადრე იქნა წარდგენილი. რამდენადაც თავდაპირველად მოსარჩელეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი, სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლება მოგვიანებით აღარ უნდა დარეგისტრირებულიყო.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების მიხედვით, გამოირიცხა ამ ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია ამავე ნაკვეთის წისქვილკომბინატზე ადრე რეგისტრაციის გამო. №ბს-468-463 (კ-12) საქმეზე 2013 წლის 30 აპრილის განჩინებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, უპირატესობა უნდა მინიჭებოდა იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე იყო რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავდა შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. კერძო პირის სახელზე არსებული რეგისტრაცია გამორიცხავდა სახელმწიფო რეგისტრაციის განხორციელებას. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მიუხედავად იმისა, რომ მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ძალაში იყო“.

№ბს-413-408 (კ-12) საქმეზე 2013 წლის 30 აპრილის განჩინებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1. მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში საქართველოს პრეზიდენტის 18.01.11 წ. №27 ბრძანებულებით შეტანილი დამატებების შედეგად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, სხვასთან ერთად. დამატებით მიუთითა 1999 წლამდე მიწის ანდა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების ერთ-ერთი საფუძველია“.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები კერძო

პირის საკუთრებაა. ამავე მუხლის "ზ" პუნქტი განმარტავს, თუ რა შემთხვევებში მიიქცევა ქონება სახელმწიფო საკუთრებაში, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადვილი არა აქვს. სადავო ქონება ამ ნორმაში მითითებული არცერთი წესით არ ყოფილა ჩამორთმეული.

აპელანტი განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. სადავო ქონება არაა სახელმწიფო საკუთრება. იგი გადაცემული იყო შპს „კ---სათვის“ ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე, ამიტომ არ შეიძლება ამ ქონების სახელმწიფო საკუთრებად მიჩნევა.

ამდენად აპელანტი შპს „კ---“ ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებას და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და შპს „კ---ს“ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, 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 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ და შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურებულ შემდეგ გარემოებებზე:

ხობის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1987 წლის 26 ნოემბრის N288 გადაწყვეტილებით, ხობის რაიკოოპერატივის საზოგადოებრივი კვების ობიექტისთვის „კ-----“ დამხმარე მეურნეობის მოსაწყობად მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, ირკვევა, რომ დამტკიცდა რაიონული კომისიის მიერ წარმოდგენილი მიწის შერჩევის აქტი, შესაბამისად, ძველი ხიბულის ლენინის სახელობის კოლმეურნეობის წევრთა საერთო კრების დადგენილება და მის შესაბამისად ხობის რაიკოოპერატივის

საზოგადოებრივი კვების ობიექტ „კ----ს“ დამხმარე მეურნეობას მოსაწყობად გამოეყო 50 ჰა. მიწის ფართობი ძველი ხიბულის ლენინის სახელობის კოლმეურნეობაზე კოლხიდის ზონაში მიმაგრებული ... მიწებიდან. აქედან - დაბალპროდუქტიული ჭაობიანი საძოვარი 5 ჰექტარი, დაბალი კატეგორიის თხმელის ტყის დაკავებული მიწები 40 ჰექტარის რაოდენობით (ს.ფ. 18, ტ. 1).

ამონაწერით საქართველოს კპ ხობის რაიკომის ბიუროს და რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის **1985 წლის 27 მარის N77 დადგენილებიდან** „ხობის რაიონში ექსპერიმენტალური საზოგადოების საწარმოს შექმნის შესახებ“ ირკვევა, რომ საქართველოს კპ ხობის რაიკომის ბიურომ და რაისაბჭოს აღმასკომმა დაადგინა: „მოწონებულ იქნას ცეკავშირის გამგეობის ღონისძიება საზოგადოებრივი კვების ობიექტების ექსპერიმენტალური წესით მუშაობის დამოუკიდებელი გაფართოებულ სამეურნეო უფლებებზე გადაყვანასთან დაკავშირებით და მიღებულ იქნა ხობის რაიკოოპერატივის გამგეობის წინადადება აღნიშნული ექსპერიმენტის განხორციელების შესახებ ხობის რაიკოოპერატივის რესტორნების „მ----ს“ და „კ-----ის“ ბაზაზე“. ეთხოვა ცეკავშირის გამგეობას: „დადგენილების მიღება მიმდინარე წლის 01 აპრილიდან ხობის რაიკოოპერატივის რესტორნების „მ----ს“ და „კ-----ის“ ბაზაზე ექსპერიმენტის განხორციელების თაობაზე, ხობის კულტურულ-საყოფაცხოვრებო ობიექტების ინტურისტების სამუშაო გეგმით დამტკიცებული მარშუტის სათანადო დონეზე მომსახურების მიზნით კვებაზე მიმაგრების შესახებ. რაისაბჭოს აღმასკომმა უზრუნველყოს ექსპერიმენტის ობიექტებისათვის დროებით სარგებლობაში მიწის ნაკვეთის გამოყოფა 10 ჰექტარის რაოდენობით“ (ს.ფ. 106-107, ტ.1).

საქართველოს მთავრობის 1991 წლის 27 მარტის N163გ. განკარგულებით დადგენილია, რომ მიღებულ იქნა ცეკავშირის გამგეობის წინადადება და ნება დაერთო ცეკავშირის საექსპორტო-საიმპორტო სამმართველოს და კოოპერატივ „კ----ს“ შექმნან იტალიურ ფირმა „ა-----სთან“ ერთად ერთობლივი საწარმო „კ----“.

საქართველოს რესპუბლიკის ფინანსთა სამინისტროს 1991 წლის 02 ივლისის N1----- მოწმობით ირკვევა, რომ 1991 წლის 02 ივლისს საქართველოს რესპუბლიკის ეკონომიკისა და ფინანსთა სამინისტროს მიერ საქართველო-იტალიის ერთობლივი საწარმო „კ----“ შეტანილია იმ ერთობლივი საწარმოების და ორგანიზაციების რეესტრში, რომლებიც იქმნებიან საქართველოს რესპუბლიკაში საქართველოსა და უცხოეთის ორგანიზაციების, ფირმებისა და მმართველობის ორგანოების მონაწილეობით.

ხობის საზოგადოების გაერთიანების 1991 წლის 25 დეკემბრის N73 ბრძანებით დადგენილია, რომ მ/წლის 25 დეკემბერს N426/03 ხობის რაიონის კოოპერატივის გამგეობის განკარგულებით აგროფირმა „კ--ს“ ფაქტობრივი ღირებულების გადახდით გადაეცა რესტორანი „კ-----ი“ (ს.ფ. 20, ტ.1).

შპს „კ---ს“ დამფუძნებელთა კრების 1997 წლის 10 თებერვლის ოქმით ირკვევა, რომ კრებას ესწრებოდა დამფუძნებლები მ.ვ. ს----- და ვ.მ. ს-----. მოწვეული პირი დ.დ. ხ-----ე, კრების თავმჯდომარე მ.ვ. ს-----, მდივანი- ვ.მ. ს-----. კრებაზე მოისმინეს მ.ვ. ს-----ს წინადადება საქართველო-იტალიის ერთობლივი საწარმო „კ---ს“ და ქ.ხობის კოოპერატივ „კ-----ს“ ბაზაზე შპს „კ---ს“ შექმნისა და მისი რეგისტრაციაში გატარების შესახებ. ამავე ოქმით დადგინდა, რომ საქართველო-იტალიის ერთობლივი საწარმო „კ---ს“ და ქ.ხობის კოოპერატივი „კ-----ს“ ბაზაზე დაფუძნებულ იქნას შპს „კ---“...

დადგენილია, რომ 1997 წლის 21 თებერვალს ხობის რაიონულ სასამართლოში

დარეგისტრირდა შპს „კ---“, რომელსაც მიენიჭა სარეგისტრაციო ნომერი 6----- და სასამართლოს მიერ გამოტანილ იქნა დადგენილება საზოგადოების რეგისტრაციის შესახებ. საზოგადოების 100%-იანი წილის მფლობელად და მის სრულუფლებიან წარმომადგენლად დაფიქსირდა მ-----ის ძე ს-----.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ხობის რაიონული განყოფილების 2000 წლის 13 მარტის N88 ცნობით, რომელიც მიეცა შპს „კ---ს“ დირექტორს მ.ს-----ს, ადრესატს დაუდასტურდა, რომ კომპანიას (შპს-ს) ხობის რაიონში გააჩნია საკუთარი სახსრებით შექმნილი ობიექტები: რესტორანი „კ-----ი“- ქ.ხობი, ც-----ის ქუჩა; პურსაცხოზი - ქ.ხობი, ც-----ის ქუჩა; კაფე-სასაუზმე - ქ.ხობი, ც-----ის ქუჩა; კაფე-ბარი „კ-----“ - ქ.ხობი, ც-----ის ქუჩა N193; მაღაზია „ღ-----“ - ქ.ხობში, 9-----ის ქუჩა N5; საძროხე - კ-----ს მეურნეობის ტერიტორია. ამავე ცნობით სამსახური ადასტურებდა, რომ ზემოაღნიშნული ობიექტები არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და მათი პრივატიზება ქონების მართვის განყოფილების მიერ არ განხორციელებულა (ს.ფ. 171, ტ.3).

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი 2004 წლის 06 მარტის აუდიტის დასკვნით, შპს „კ---ს“ ძირითადი ქონების შეფასების შესახებ ირკვევა, რომ შეფასებას დაექვემდებარა შპს „კ---ს“ შემდეგი ობიექტები: რესტორანი „ღ-----“ - 1 ერთეული, ბარი-კაფე - 1 ერთეული, პურსაცხოზი - 1 ერთეული, მაღაზია „ღ-----“ - 1 ერთეული, კაფე-სასაუზმე - 1 ერთეული, საღორე ფერმა - 300 სული, საძროხე ფერმა - 100 სული, სატბორე მეურნეობა - 2 ერთეული და სხვა ქონებები ...

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ხობის განყოფილების 2006 წლის 29 ივლისის N211 ცნობით ირკვევა, რომ ქ.ხობში, ც-----ის ქუჩაზე მდებარე რესტორან „კ-----ის“, კაფე-სასაუზმესა და პურსაცხოზის შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და მათი პრივატიზება ქონების მართვის განყოფილების მიერ არ განხორციელებულა (ს.ფ. 110, ტ.2).

2007 წლის 12 სექტემბერს მომზადებული ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N4-----, სარეგისტრაციო ზონა - ხობი, კ-----, სექტორი - პ-----, კოდი 10, კვარტალი N01, ნაკვეთის N--- დაზუსტებული ფართობი - 1.78 ჰა. რეგისტრირებულია სახელმწიფო სახელზე (ს.ფ. 228, ტ.3). მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N4-----, სარეგისტრაციო ზონა - ხობი, კ-----, სექტორი - პ-----, კოდი 10, კვარტალი N01, ნაკვეთის N--- დაზუსტებული ფართობი - 7.28 ჰა. რეგისტრირებულია სახელმწიფო სახელზე (ს.ფ. 232, ტ.3). მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N4-----, სარეგისტრაციო ზონა - ხობი, კ-----, სექტორი - პ-----, კოდი 10, კვარტალი N01, ნაკვეთის N--- დაზუსტებული ფართობი - 6.45 ჰა. რეგისტრირებულია სახელმწიფო სახელზე (ს.ფ. 236, ტ.3). მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N4-----, სარეგისტრაციო ზონა - ხობი, კ-----, სექტორი - პ-----, კოდი 10, კვარტალი N01, ნაკვეთის N--- დაზუსტებული ფართობი - 9.04 ჰა. რეგისტრირებულია სახელმწიფო სახელზე (ს.ფ. 238, ტ.3).

2007 წლის 19 სექტემბრის N7-----, N7-----, N7----- და N7----- ოქმებით, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის შესახებ ირკვევა, რომ შპს „კ---ს“ დირექტორმა მ----- ს-----მ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შეიძინა მიწის ნაკვეთები და სხვა უძრავი ქონებები სარეგისტრაციო ნომრებით - N4----- (მიწის ნაკვეთის ფართი 1.78 ჰა), N4----- (მიწის ნაკვეთის ფართი 7.28 ჰა), N4----- (მიწის ნაკვეთის ფართი 6.45 ჰა), N4----- (მიწის ნაკვეთის ფართი 9.04) (ს.ფ. 224-227, ტ.3).

შემოსავლების სამსახურის ფოთის რეგიონული ცენტრის 2010 წლის 06 დეკემბრის N2----- ბრძანებით ბიუჯეტის ვადაგადაცილებული დავალიანების გამო 2010 წლის 02 დეკემბრის მდგომარეობით 52 987.45 ლარის ფარგლებში ყადაღა დაედო შპს „კ---ს“ ქონებას (მატერიალური ან/და არამატერიალურ აქტივებს (ს.ფ. 116, ტ.2).

ზემოაღნიშნული ბრძანების საფუძველზე 2010 წლის 28 დეკემბრის შედგა აქტი, მოვალის ქონების დაყადაღების (აღწერის) შესახებ, სადაც მითითებულია შპს „კ---ს“ (ს/ნ. 2-----) შემდეგი ქონება:

- 1 ერთეული სასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ხოზი, ც-----ის ქუჩა N1) და მასზე დამაგრებული რესტორანის შენობა;
- 1 ერთეული კაფე-ბარის შენობა;
- 2 ერთეული ფაცხა;
- 1 ერთეული ჯარგვალი (ხის);
- 2 ერთეული სასიმინდე;
- 1 ერთეული პურსაცხობი შენობა;
- 1 ერთეული თევზის აუზი;
- ... (არ იკითხება) პლანტაცია 2 ჰა მიწის ნაკვეთით, ხოზი ც-----ის ქუჩა N1;
- მიწის ნაკვეთი 10.6 ჰა. ხოზი, სოფელი ქ-----ი;
- მიწის ნაკვეთი 23 ჰა. ხოზი, სოფელი პ-----ი;
- მიწის ნაკვეთი 12 ჰა. ხოზი, სოფელი პ-----ი;
- თევზის აუზი, ხოზის რაიონის, სოფელი პ----- (ს.ფ. 117-118, ტ.2);

ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს N12 ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ მ----- ს----- ს (უფროსი) 100% წილობრივი მონაწილეობით გადაეცა 1990 წლის ტექნიკური მონაცემების მიხედვით ხოზში მდებარე უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 22.800 კვ.მ., რესტორანი „კ-----“ სასარგებლო ფართობით - 409 კვ.მ., კაფე-ბარი სასარგებლო ფართობით - 479 კვ.მ., პურ-საცხობი სასარგებლო ფართობით - 109 კვ.მ., მალაზია „ლ-----“, სასარგებლო ფართობით - 48.1 კვ.მ., კაფე-სასაუზმე სასარგებლო ფართობით - 48.1 კვ.მ., სალონე N1 სასარგებლო ფართობით - 1 755 კვ.მ., სალონე N2 სასარგებლო ფართობით - 1755 კვ.მ., საძროხე სასარგებლო ფართობით - 688 კვ.მ., ჯამში 5 291.2 კვ.მ. (ს.ფ.111, ტ.1). N12 სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის 1999 წლის 28 მაისის კანონის საფუძველზე ხოზში მდებარე 5291.2 კვ.მ. ფართობზე და 22.800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია მ----- ს-----ს პირადი საკუთრების უფლება (ს.ფ. 112, ტ.1).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- ბრძანებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის, „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილების მე-5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 27 დეკემბრის 1/1-4103 და 2017 წლის 04 იანვრის N1/1-10 ბრძანებებისა და საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის N233 დადგენილების შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა უძრავ ნივთზე, კერძოდ ხოზის მუნიციპალიტეტის სოფელ პ-----ში მდებარე 6 273 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე (განაშენიანების ფართი 441.61 კვ.მ.), სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, 2017 წლის 17 მარტის N1----- ბრძანებით,

ასევე მოითხოვა ქ. ხობში მდებარე 11 921 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N8-----03 და 2017 წლის 21 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნების დაკმაყოფილების თაობაზე.

2018 წლის 22 თებერვალს შპს „კ--ს“ (ს/კ. 2-----) წარმომადგენელმა N3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- და 17 მარტის N1----- ბრძანებების ბათილად ცნობა.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 18 ივნისის N1----- ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა შპს „კ--ს“ (ს/კ. 2-----) საჩივარი იმ დასაბუთებით, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს საჯარო რეესტრის კომპეტენციას და რომ სამინისტრო ვერ შეაფასებდა რამდენად იყო შესაძლებელი მხარის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე შპს „კ--ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო ქონებაზე. სამინისტროს განმარტებით, წარმოდგენილი უფლებების დამდგენი დოკუმენტაციის მიხედვით, სადავო ქონებებიდან ერთ-ერთი უნდა მდებარეობდეს ხობში, ც-----ის ქუჩაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის 2017 წლის 11 სექტემბრის N8-----14 გადაწყვეტილებით, შპს „კ--ს“ უარი ეთქვა ხობის მუნიციპალიტეტში, ც-----ის ქუჩა N1-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან მის მიერ აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ვერ იქნა წარმოდგენილი. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ შპს „კ--ს“ ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრისთვის მიმართული არ აქვს, ამდენად სამინისტროს პოზიციით მხარის მიერ საჩივრის განხილვის ეტაპზე ვერ იქნა **უტყუარად დასაბუთებული, რომ ხობის მუნიციპალიტეტში, სოფელ კ-----ში მდებარე 6273.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 ს/კ.4-----, ასევე ხობის მუნიციპალიტეტში მდებარე 11921.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით - N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11 ს/კ. 4-----, წარმოადგენს შპს „კ--ს“ საკუთრებას.**

ამდენად სამინისტრომ მიიჩნია, რომ შპს „კ--ს“ საჩივრის მოთხოვნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- და 17 მარტის N1----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები გამოცემული იყო საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, არ იკვეთებოდა მათი კანონთან წინააღმდეგობა ან/და მათი მომზადების ან გამოცემის წესის დარღვევა, შესაბამისად არ არსებობდა აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი ... (ს.ფ. 14-17, ტ.3).

შპს ფირმა „ზუგდიდექსპერტიზის“ 2018 წლის 14 მაისის N127 დასკვნით ირკვევა, რომ შპს „კ--ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი **ქ.ხობში ც-----ის ქუჩის N1-ში მდებარე უძრავი ქონება (ც-----ის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული**

შენობები) იდენტიურია ქ.ხობის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მასალებში (გენ-გეგმა და შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტი, პირად საკუთრებაში არსებული ქონების ცნობა-დახასიათება, სარეგისტრაციო მოწმობა და ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ მომზადებული და გაცემული 13.03.2000წ) და სახელმწიფო ქონების მართვის ხობის რაიონული განყოფილების მიერ 13.03.2000 წელს გაცემული N28 ცნობაში ჩამოთვლილი ქ.ხობში ც-----ის ქუჩაზე აღრიცხული შენობა (ს.ფ.102-104, ტ.2).

საქმეში დაცული მასალებიდან გამომდინარე სასამართლო დაასკვნის, რომ სახელმწიფო სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნამდე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოეკვლია, მათ მიერ გამოცემული აქტები ხომ არ არღვევდა სხვა პირთა (ამ შემთხვევაში შპს „კ---ს“) კანონიერ უფლებასა და ინტერესს.

როგორც შპს „კ---ს“ წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, მოცემულ შემთხვევაში სადავოა დაახლოებით 2 ჰა (20 000 კვ.მ) მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია კომპანიის კუთვნილი რესტორანი და საზოგადოების ობიექტები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთს მოიცავს სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული ორი საკადასტრო ერთეული - 6 273.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (ს/კ.4-----) და 11 921.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობები N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11) - ს/კ. 4-----).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- და 2017 წლის 17 მარტის N1----- ბრძანებების მიღებისას, რომელთა საფუძველზეც სახელმწიფომ მოითხოვა და მოიპოვა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე, არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რის გამოც არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით სასამართლოსთვის მონიჭებული უფლებამოსილების გამოყენების საჭიროება. კერძოდ, „სასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საკითხის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რაიმე ფაქტობრივი გარემოება და სასამართლო წარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა ან მისი დადგენა მნიშვნელოვან სირთულეებთან არის დაკავშირებული“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 18.01.2018წ. განჩინება, საქმე 'ბს-380-375(2კ-16)). შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- ბრძანება ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 6 273 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის სახელმწიფო საკუთრებად სარეგისტრაციოდ წარდგენის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N1----- ბრძანება ქ. ხობში მდებარე 11 921 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებად სარეგისტრაციოდ წარდგენის შესახებ და უნდა დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- და 2017 წლის 17 მარტის N1----- ბრძანებების ბათილად ცნობა განაპირობებს აღნიშნული ბრძანებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილი შპს „კ---ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის

უარყოფის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 18 ივნისის N1----- ბრძანების ბათილობას. ასევე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N8-----03 და 2017 წლის 21 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებები, - როგორც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1----- და 2017 წლის 17 მარტის N1-----ბრძანებების იურიდიული შედეგი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისადმი მდგომარეობს მასში, რომ მოახდინოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მხარის აღნიშვნით, მას ტექნიკური ინფორმაციის ბიუროში ჰქონდა სადავო მიწაზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული, რასაც მისი პოზიციით ისიც მოწმობს, რომ აღნიშნული ობიექტები შეტანილი იქნა შემოსავლების სამსახურის მიერ, მისი (შპს „კ---ს“) როგორც გადასახადის გადამხდელის ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტში, _ საგადასახადო ვალდებულების უზრუნველყოფად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის გარდამავალ და დასკვნით დებულებებში, კერძოდ, 1515-ე მუხლში აღნიშნულია, რომ საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები უნდა განახორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უნდა უზრუნველყონ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის. ამავე კოდექსის 1514-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უნდა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელე კომპანია, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის შემთხვევაში, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის (რომლის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა) მოთხოვნათა დაცვით უფლებამოსილია მოითხოვოს საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, მას გააჩნია იურიდიული ინტერესი იდავოს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და ამ რეგისტრაციის საფუძვლების კანონიერებასთან დაკავშირებით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და

სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსაზღვრული 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 მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „თ“ ქვეპ.), ხოლო მართლობიერი მფლობელია ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლობიერი 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 მართლობიერი 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.

სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი 2.1 მუხლის „კ“ 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 გამოიცეს 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 მიმდინარეობისა დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლის მოთხოვნები, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 13.1 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. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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.

იმ პირობებში, როცა სახელმწიფო მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართავდა შენობა-ნაგებობებით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, მნიშვნელოვანი იყო გაერკვია ხომ არ გააჩნდა აღნიშნულ შენობა-ნაგებობაზე რაიმე უფლება სხვა პირებს და რეგისტრაციის შედეგად ხომ არ შეიღახებოდა მათი კანონით დაცული უფლება და ინტერესი. სწორედ მითითებული საკიტხის ყოველმხრივ გამოკვლევა და შეფასება უნდა მოახდინოს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წინამდებარე გადაწყვეტილებით დავალებული ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, კერძოდ, კი უნდა შეამოწმოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ხომ არ იზღუდება შპს „კ---ს“ კანონიერი უფლება და ინტერესი, _ რა ფართობის მქონე შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთებზე გააჩნია მას კანონიერი უფლება. ამ მხრივ გამოკვლეული უნდა იქნეს ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს საარქივო მასალები და შემოსავლების სამსახურში დაცული გადასახადის გადამხდელის ქონების შესახებ ინფორმაცია, მათ შორის საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მათ საფუძველზე დაყადაღებული ქონების აღწერის აქტი, ასევე სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების ცნობები, რომლებიც დაცულია წინამდებარე საქმეში და მოხსენიებულია ამ გადაწყვეტილებაში. მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოებაც, რომ შენობა-ნაგებობის არარსებობის შემთხვევაში, **საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.30 მუხლით,** საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა “დანგრეული“. ამდენად, შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს უფლება უნარჩუნდება იმ მიწის ფართობზე, რომელზეც შენობა იყო დამაგრებული.

ზემოთ მოყვანილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ არის დაცული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-97-ე მუხლების მოთხოვნები, რაც მიუთითებს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემაზე კანონის არსებითი დარღვევით და ქმნის მათი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძველს.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია

ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს თანაბარწილად, თითოეულს 83,30 ლარის ოდენობით, დაეკისროთ შპს „კ---ს“ სასარგებლოდ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივრებზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 250 ლარის ანაზღაურება;

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და შპს „კ---ს“ სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. შპს „კ---ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, _ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N1-----ბრძანება ხობის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 6 273 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის სახელმწიფო საკუთებად სარეგისტრაციოდ წარდგენის შესახებ;

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N1-----ბრძანება ქ. ხობში მდებარე 11 921 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების სახელმწიფო საკუთრებად სარეგისტრაციოდ წარდგენის შესახებ;

4. დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 18 ივნისის N1----- ბრძანება შპს „კ---ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N8-----03 და 2017 წლის 21 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებები;

7. დაეკისროთ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ

სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს შპს „კ---ს“ სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება – თანაბარწილად, თითოეულს 83,30 ლარის ოდენობით;

8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

9. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულნი არიან;

10. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლეები:

ხათუნა

ხომერიკი

ნანა

კალანდაძე

მურთაზ

მეშველიანი