



საქმე №3-20-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 თებერვალი 2019 წელი
რუსთავი

ქ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----

სხდომის მდივანი ე---- ო-----

მოსარჩელე - შპს „ა----“,

დირექტორი - ტ----- შ-----ი, თ----- კ-----ე,

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი - ნ----- ბ-----ე,

მესამე პირი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: ქ----- ქ-----ე,

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას.

მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ.რუსთავი, მშვიდობის ქ. №1) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზედაც დადგენილი იქნა ხარვეზი იმ საფუძველით, რომ ქალაქის ნახაზსა და ელ. ვერსიებს შორის იყო ცდომილება, შემდგომ დადგინდა ზედდება, აღნიშნულის გამოსწორების შემდგომ აღინიშნა, რომ საპრივატიზაციო დოკუმენტებში არ იყო უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობის ამსახველი დოკუმენტაცია, რის გამოც ვერ მოხერხდა ფართის დადგენა. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა დამატებითი დოკუმენტაცია, თუმცა შესაბამისმა სამსახურმა არ გამოიკვლია წარდგენილი მასალები და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ წარდგენილი ცნობა-დახასიათების, განახლებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, 1995 წლის 9 აგვისტოს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით დგინდება, რომ უძრავი ქონება ეკუთვნის შპს „ა---“-ს და მისი მისამართი არის ქ. რუსთავი, მშვიდობის ქ. №1, რის გამოც მიმართა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ითხოვა №88-----14 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ა---“-ს მოთხოვნის დაკმაყოფილება, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მისი მითითებით არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები და განმარტა, რომ 2016 წლის 9 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შ.პ.ს. "-----"-ს (ს/კ 2-----) წარმომადგენელმა ტ----- შ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩა №1-ში მდებარე უძრავ ნივთზე. №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა: საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, 1995 წლის 09 აგვისტოს მიღება - ჩაბარების აქტი №1--, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3----- -3 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, 1995 წლის 09 აგვისტოს სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №44 ხელშეკრულება და ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან. 2016 წლის 11 აგვისტოს მარეგისტრირებულმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 11 აგვისტოს №18---- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და

სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო №18---- წერილზე პასუხის მიღებამდე. 2016 წლის 25 აგვისტოს №6----- მომართვით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაუგზავნა საპრივატიზებო დოკუმენტაცია.

2016 წლის 30 აგვისტოს ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს აცნობა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, 2012 წლის 1 იანვრიდან აღარ წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის კომპეტენციას, რის გამოც 2016 წლის 30 აგვისტოს №2----- წერილით საკითხი განსახილველად გადაეგზავნა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. განმცხადებელს ასევე ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო №2----- წერილზე პასუხის მიღებამდე. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 სექტემბრის №1----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო საქმისწარმოების ვადის გაგრძელება ორი თვით, რის თაობაზეც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო 2016 წლის 06 ოქტომბრის №8-----07 გადაწყვეტილება.

ორთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 6 იანვარს, მიიღო გადაწყვეტილება N8-----08, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, რომელიც დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრებული იქნა №48730/17 ადმინისტრაციული საჩივრით და მოთხოვნილ იქნა დასახელებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მითითებული საჩივარი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 მარტის №71585 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლება, საქმის სრულყოფილად გამოკვლევა-შესწავლა და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით: ა) №3-----3 (16.05.1995) საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის მიხედვით, შპს "-----" -ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, შემდეგი შემადგენლობით: 1) შენობა; 2) საწყობი; 3) ტრანსფორმატორი. საფუძველი: სახელმწიფო ქონების შესყიდვა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, შესაძლებლობელი იყო შენობა-ნაგებობებზე შპს „ა.მ.ტ.-ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, იმ შემთხვევაში, თუ წარდგენილი იქნებოდა იმის მაიდენტიფიცირებული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომ სარეგისტრაციო შენობა-ნაგებობები

წარმოადგენდა 1995 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემულ ნაგებობებს.

მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, 2017 წლის 9 მარტის N8-----10 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მხარეს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით აცნობა, რომ მას შეძენილი საკუთრების მოწმობით შეძენილი აქვს შენობა-ნაგებობები და შესაძლებელია რეგისტრაცია განხორციელდეს ამ შენობებს ქვეშ არსებულ მიწის ფართზე. აქედან გამომდინარე, მოთხოვნილი იქნა შესაბამისი აზომვითი ნახაზები ოთხივე შენობაზე, რომელიც შემდგომ გადაგზავნილი იქნებოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, რათა საკუთრების დამადასტურებელი №3-----პ მოწმობის გამცემი ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაციის/დოკუმენტის მოპოვების მიზნით, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს სწორედ, №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემულ ნაგებობებს. დაინტერესებულმა პირმა 2017 წლის 15 მარტს დამატებით წარადგინა: ა) განცხადება, ბ) ცნობა დახასიათება, გ) სახელმწიფო საკუთრების მოკლე დახასიათება, დ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება, ხოლო, 2018 წლის 16 მარტს წარმოადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქაღალდისა და ელ. ვერსიები. N8-----10 გადაწყვეტილების შესაბამისად, 2017 წლის 23 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №9---- წერილით, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მოსთხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტის მოწოდება, რომლითაც დადგინდებოდა №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემული შენობა-ნაგებობებისა და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების იდენტიურობა.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 მარტის №6----- წერილში აღინიშნა, რომ არსებულ საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არ არის უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, შესაბამისად სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №9---- წერილით დასმულ საკითხთან დაკავშირებით. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6----- მიმართვით, 2017 წლის 6 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო მიმდინარეობის შესახებ №8-----17 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს დაევალა დოკუმენტაციის წარდგენა, რომლითაც დადგინდებოდა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობების და №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემულ ნაგებობების იდენტიურობა. დაინტერესებული პირის მიერ №8-----17 გადაწყვეტილება გასაჩივრდა 2017 წლის 5 მაისის №2----- ადმინისტრაციული საჩივრით და მოთხოვნილ იქნა მისი ბათილად ცნობა, თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 ივნისის №2----- გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ამდენად, 2017 წლის 13

ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----18 გადაწყვეტილება. იდენტურ საკითხთან დაკავშირებით, №8----- სარეგისტრაციო წარმოების პარალელურად, დაინტერესებული პირის შპს "-----"-ს მიერ 2017 წლის 7 მარტს წარდგენილ იქნა №88----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება №8----- განაცხადზე მიმდინარე წარმოების დასრულებამდე. ხოლო, 2017 წლის 13 ივნისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №88-----05 გადაწყვეტილებით მხარეს ეცნობა, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ. ვერსიები იყო ურთიერთშეუსაბამო. 2017 წლის 26 ივნისს, ურთიერთშეუსაბამისი აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შემდგომ, 2017 წლის 30 ივნისის მიმდინარეობის შესახებ №88-----07 გადაწყვეტილებით დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება №88----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარმოდგენილ უძრავ ნივთთან. დაინტერესებული პირის მიერ, 2017 წლის 1 სექტემბერს წარმოდგენილ იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მიუთითა, რომ მედიაციის შედეგად არსებული მორიგების აქტი წარდგენილი იყო №88----- განცხადებაზე. 2017 წლის 7 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო №88-----11 გადაწყვეტილება სადაც მიეთითა, რომ არსებული საპრივატიზებო დოკუმენტაცია არ შეიცავდა ინფორმაციას უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების შესახებ, ვერ მოხერხდა შენობათა ფართების დადგენა. შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ყოფილიყო მის ხელთ არსებული დოკუმენტი, რომელშიც ასახული იქნებოდა ინფორმაცია გადაცემული ფართების შესახებ. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. 2017 წლის 15 ნოემბერს შპს "-----"-ს წარმომადგენელმა ტ----- შ-----მა №636605/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილება, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

2.2. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

წარმომადგენელმა სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოადგინა, ხოლო 2019 წლის 22 თებერვალს გამართულ სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ არ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი ვინაიდან, გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ამასთან მიუთითა, რომ ექსპერტიზის დასკვნით უტყუარად არ დგინდება შენობა-ნაგებობების იდენტურობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1995 წლის 09 აგვისტოს სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №44 ხელშეკრულებით, სახელმწიფო ქონების მართვის ქ. რუსთავის საქალაქო სამმართველოს წარმომადგენელმა გაყიდა, ხოლო შპს „ა----ს“ წარმომადგენელმა იყიდა „საშენმასალების ვაჭრობის“ №113 მაღაზია, მდებარე: ქ. რუსთავი, მშვიდობის ქუჩა. ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ პრივატიზების ობიექტია მიწის ფართობი 16 150 კვ.მ.

1995 წლის 09 აგვისტოს №1-- მიღება - ჩაბარების აქტით, შპს "-----"-ს გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, შემდეგი შემადგენლობით: ა) შენობა; ბ) საწყობი; გ) ბეტონის ღობე; დ) ტრანსფორმატორი;

1996 წლის 16 მაისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, შპს „ა----ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, ხოლო სარგებლობის უფლებით გადაეცა 6 150 კვ.მ. ფართობი. **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 36-46);
- 1995 წლის 09 აგვისტოს სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის №44 ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 129-130);
- 1995 წლის 09 აგვისტოს №1-- მიღება - ჩაბარების აქტი (ტომი I, ს. ფ. 128);
- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 126-127);

3.1.2. 2016 წლის 9 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შ.პ.ს. "-----"-ს (ს/კ 2-----) წარმომადგენელმა ტ----- შ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩა №1-ში

მდებარე უძრავ ნივთზე. №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა: საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, მიღება - ჩაბარების აქტი, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, ნასყიდობის ხელშეკრულება. 2016 წლის 11 აგვისტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8----- --03 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 11 აგვისტოს №18---- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო №18---- წერილზე პასუხის მიღებამდე. 2016 წლის 25 აგვისტოს №6----- მიმართვით სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაუგზავნა საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია.

2016 წლის 30 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განმცხადებელს აცნობა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, 2012 წლის 1 იანვრიდან აღარ წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის კომპეტენციას, რის გამოც 2016 წლის 30 აგვისტოს №2----- წერილით საკითხი გადაწყვეტილების მისაღებად გადაუგზავნა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. განმცხადებელს ასევე აცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო №2----- წერილზე პასუხის მიღებამდე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 სექტემბრის №1----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო საქმისწარმოების ვადის გაგრძელება ორი თვით. აღნიშნულის გამო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №8-----07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 სექტემბრის №1----- წერილით საქმის წარმოება გაგრძელდა ორი თვის ვადით, ხოლო 2017 წლის 06 იანვრის №8-----08 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-10);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 36-46);
- განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი (ტომი I, ს. ფ. 103,119-120);
- წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 87-101);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის

უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 47-53)
 -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 აგვისტოს №18---- მიმართვა (ტომი I, ს. ფ. 122)
 -2016 წლის 11 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 121);
 -სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 აგვისტოს №6----- მიმართვა (ტომი I, ს. ფ. 125);
 -2016 წლის 30 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 174);
 -2016 წლის 06 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 179);
 -2017 წლის 06 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----08 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 180);

3.1.3. 2017 წლის 06 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----08 გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 2 მარტის №71585 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისის 2016 წლის 30 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 და 2017 წლის 06 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----08 გადაწყვეტილებები, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა №8----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლება, საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა, შესწავლა და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება. გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა იმ გარემოების შესახებ, რომ მიუხედავად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის არქონისა, შენობა-ნაგებობებზე, შპს „ა----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელი იყო სარეგისტრაციო შენობა-ნაგებობების საკუთრების მოწმობით გადაცემული შენობა-ნაგებობის იდენტიფიცირების არსებობისას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 2 მარტის №71585 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 184-188);

3.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის №8-----09 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო 2017 წლის

09 მარტის №8-----10 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საკუთრების რეგისტრაცია შეეძლო მის მიერ შეძენილი ქონებების ქვეშ არსებულ მიწის ფართზე. შესაბამისად წარსადგენი იყო აზომვითი ნახაზი, რომელიც გადაიგზავნებოდა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, რომელიც დაადასტურებდა სარეგისტრაციო შენობა-ნაგებობების №3-----3 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით გადაცემულ ნაგებობების იდენტურობას. 2017 წლის 06 აპრილის №8-----17 გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის მიერ საკუთრების მოწმობით შეძენილი შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზები გადაგზავნილი იქნა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში იმ ინფორმაციის წარდგენის მიზნით, რომლითაც დადგინდებოდა რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს №3-----3 საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტით გადაცემულ ნაგებობებს. 2017 წლის 23 მარტის №9---- წერილით მოთხოვნილი იქნა შპს „ა---“-სათვის გადაცემული შენობა-ნაგებობების ფართის ოდენობა რაზეც, 2017 წლის 30 მარტის №6----- პასუხით ვერ დგინდება გადაცემული ფართის ოდენობა. 2017 წლის 13 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----18 გადაწყვეტილება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23 მუხლზე მითითებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის №8-----09 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 189);
- 2017 წლის 09 მარტის №8-----10 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 190);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის №8-----17 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 218);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ივნისის №8-----18 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 225);

3.1.5. 2017 წლის 7 მარტს შპს "-----"-ს მიერ წარდგენილ იქნა №88----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომელიც 14 მარტს შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება №8----- განაცხადზე მიმდინარე წარმოების დასრულებამდე. 2017 წლის 7 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №88-----11 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა გადაცემული ფართების შესახებ ინფორმაციის წარდგენა. 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების მიღების საფუძვლად მითითებულია იმ გარემოების შესახებ, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში არ იყო უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია რის გამოც კერ მოხერხდა ფართობების დადგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 226, 227, 234);
- 2017 წლის 14 მარტის №88-----03 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 235);
- 2017 წლის 7 სექტემბრის №88-----11 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 259);
- 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 263);
- საჩივარი (ტომი I, ს. ფ. 264-265);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 269-275);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----3 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით სარგებლობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი 16 150 კვ.მ, რატომ არ იყო საკმარისი უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ.რუსთავი მშვიდობის №1) საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მოპასუხეს არ დაუდგენია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საქსაშენმასალებით ვაჭრობის „რუსთავის №113 მაღაზიის“ (მიწის ნაკვეთის) ნამდვილი, ზუსტი ადგილმდებარეობა, შეფასება არ მიუცია 1999 წლის 03 სექტემბრის №241 ცნობა-დახასიათების შინაარსისათვის რომლითაც მაღაზიის ფართია 264 კვ.მ. ხოლო საწყობის 506 კვ.მ. არ გამოკითხულა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები.

4.1.2. მოპასუხეს წარდგენილი დოკუმენტების ერთობლივი შეფასების

შედეგად შექმნილი დაედგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობების ფართობი, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ იგი წარმოადგენს სადაო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს და უსაფუძვლოდ ეთქვა უარი საკუთრების რეგისტრაციაზე.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ ყოფილა წარდგენილი 2017 წლის 7 სექტემბერს №88-----11 გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი რაიმე სახის დოკუმენტაცია, რომლითც დადგინდებოდა შენობა-ნაგებობების ფართობები, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია, კერძოდ არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----3 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით სარგებლობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობი 16 150 კვ.მ, რატომ არ იყო საკმარისი უძრავ ნივთზე (მდებარე: ქ.რუსთავი მშვიდობის №1) საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მოპასუხეს არ დაუდგენია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საქსაშენმასალეობით ვაჭრობის „რუსთავის

№113 მაღაზიის" (მიწის ნაკვეთის) ნამდვილი, ზუსტი ადგილმდებარეობა, შეფასება არ მიუცია 1999 წლის 03 სექტემბრის №241 ცნობა-დახასიათების შინაარსისათვის რომლითაც მაღაზიის ფართია 264 კვ.მ. ხოლო საწყობის 506 კვ.მ. არ გამოკითხულა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ

უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

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

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, თუ რა ექვემდებარება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას. აღნიშნულის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება; ამასთან, მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 7 მარტს შპს „-----“-ს მიერ წარდგენილი იქნა №88----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება №8----- განაცხადზე მიმდინარე წარმოების დასრულებამდე. 2017 წლის 7 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №88-----11 გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო მის ხელთ არსებული **დოკუმენტი, რომელშიც ასახული იქნებოდა ინფორმაცია გადაცემული ფართების შესახებ, კერძოდ, დოკუმენტები, რომლითც დადგინდებოდა შენობა-ნაგებობების ფართობები, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები.** 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. აღნიშნული

გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

სადავო პერიოდში მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის (რომელიც ძალადაკარგულია 1997 წლის 30 მაისის კანონით) პირველი მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ეს კანონი განსაზღვრავს საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სოციალურ საფუძვლებს, პრივატიზების განხორციელების ძირითად პირობებსა და წესს. კანონის მიზანია სამართლებრივად მოაწესრიგოს და უზრუნველყოს მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შეძენის პროცესი.

დასახელებული კანონის მე-9 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, პრივატიზება ხორციელდება საწარმოთა შესყიდვით კონკურსის ან აუქციონის წესით. კონკურსის წესით საწარმოს გაყიდვის მიზანია საწარმოზე საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც შესთავაზებს გამყიდველისათვის ყველაზე უკეთეს პირობებს. აუქციონის წესით საწარმოს გაყიდვის მიზანია საწარმოზე საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზება. ამავე კანონის მე-12 მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, საწარმოს შესახებ გამოქვეყნებულ ცნობებში აუცილებლად შეიტანება: საწარმოს მიერ დაკავებული მიწის ფართობი და მასზე განთავსებულ ნაგებობათა დახასიათება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ „საქსაშენმასალებით ვაჭრობის“ რუსთავის №113 მაღაზიის პრივატიზაცია 1995 წლის 6 აპრილის საპრივატიზაციო კომისიის დასკვნით, განხორციელდა კოლექტივზე პირდაპირი მიყიდვის წესით. მაღაზიის სასტარტო ფასი განისაზღვრა 1493,4 აშშ დოლარის ოდენობით. ობიექტს შეუნარჩუნდა პროფილი და მუშაკთა რაოდენობა, აეკრძალა ორი წლის განმავლობაში გასხვისება. დაკავებული მიწის ფართობით სარგებლობის უფლება დაუდგინდა საქართველოს რესპუბლიკისა და ქ. რუსთავის მერიის შესაბამისი ნორმატიული აქტების საფუძველზე. ქ. რუსთავი, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე №113 მაღაზია 1995 წლის 9 ივნისს პირდაპირი შესყიდვის წესით შეიძინა დროებითმა ამხანაგობამ. ობიექტის ღირებულებამ შეადგინა 1493,4 აშშ დოლარი. 1995 წლის 9 აგვისტოს №44 სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით, სახელმწიფო ქონების მართვის ქ. რუსთავის საქალაქო სამმართველომ გაყიდა, ხოლო პირდაპირი მიყიდვის წესით სახელმწიფო ქონების შესყიდვისათვის შექმნილმა დროებითმა ამხანაგობამ, რომელიც

ჩამოყალიბდა შპს „ა---“ 1439, 9 აშშ დოლარად იყიდა №113 მაღაზია. 1995 წლის 09 აგვისტოს №1-- მიღება - ჩაბარების აქტით, შპს "-----"-ს გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, შემდეგი შემადგენლობით: 1) შენობა; 2) საწყობი; 3) ბეტონის ღობე; 4) ტრანსფორმატორი; სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, შპს „ა----ს“ სარგებლობის უფლებით გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, ფართობი 16 150 კვ.მ, ხოლო 1999 წლის 03 სექტემბრის №241 ცნობა-დახასიათების შინაარსიდან გამომდინარე, მაღაზიის ფართია 264 კვ.მ. საწყობის 506 კვ.მ.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 09 ივლისის №ბს-898-880(კ-12) გადაწყვეტილების შინაარსზე სადაც სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების წარუდგენლობა ობიექტური გარემოებებით განპირობებულად მიიჩნია ხელმოუწერელი და ბეჭდით დაუმოწმებელი დოკუმენტაციის არქივში დაუცველობისას. ის საკითხი, რომ 1995 წლის 9 აგვისტოს №44 სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებითა და სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით არ დგინდება **სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობების ფართობი, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები** არ შეიძლება მოსარჩელის პასუხისმგებლობის საგანი გახდეს ვინაიდან, მისი სრული მონაცემების შევსება გადაწყვეტილების გამცემ პირს და არა მოსარჩელეს ევალებოდა. მოპასუხე **ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს და არ გამოიკვლია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობების ფართობი, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები. აღნიშნულის დადგენა კი შესაძლებელი იქნებოდა** 1995 წლის 09 აგვისტოს №1-- მიღება - ჩაბარების აქტით, რომლითაც შპს "-----"-ს გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, შემდეგი შემადგენლობით: 1) შენობა; 2) საწყობი; 3) ბეტონის ღობე; 4) ტრანსფორმატორი; (მიწის რეგისტრაციის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, შპს „ა----ს“ სარგებლობის უფლებით გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, ფართობი 16 150 კვ.მ), 1999 წლის 03 სექტემბრის №241 ცნობა-დახასიათების შინაარსით, რომლითაც დგინდება, რომ მაღაზიის ფართია 264 კვ.მ. საწყობის 506 კვ.მ.

„გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე,

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; **სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/დადგენა**; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დაადგინოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონების, **შენობა-ნაგებობების ფართობები, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები**.

ამასთან, გასათვალისწინებელია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო 2019 წლის 17 იანვრის №50----- **დასკვნის შინაარსი რომლის თანახმადაც, ექსპერტიზით შეუძლებელია აღნიშნული 16 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა, თუმცა საქმეში არსებული 1995 წლის 06 აპრილს მომზადებულ**

საქსაშენმასალებით ვაჭრობის „რუსთავის N113 მაღაზიის“ საპრივატიზაციო კომისიის მიერ ჩატარებულ დათვალიერების აქტში ასახული შენობა-ნაგებობების და ღობის პარამეტრები, გამოყენებულ სამშენებლო მასალები და შენობებზე არსებული ღიობების რაოდენობის მიხედვით შესაძლებელია, რომ შპს „მერიდიანის“ მიერ შესრულებულ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები (სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნახაზი) სავარაუდოდ წარმოადგენს იმ ტერიტორიის ნაწილს, რომელიც 1995 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების მოწმობით გადაეცა შპს „ა----“-ს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ადგილზე გასვლით არ შეუმოწმებია შენობა-ნაგებობების ფართობები, ზუსტი ადგილმდებარეობა და გავრცელების საზღვრები, არ მოუსმენია მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა ახსნა-განმარტება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის მოსაზრება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქონების მიმართ, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, შპს „ა----“-ს სარგებლობის უფლებით საკუთრებაში გადაეცა ქ. რუსთავში, მშვიდობის ქუჩაზე მდებარე საშენმასალების მაღაზია №113, ფართობი 16 150 კვ.მ, არ მოუძიებია საქსაშენმასალებით ვაჭრობის „რუსთავის №113

მაღაზიის" სააღრიცხვო ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები, რომლის საფუძველზედაც შესაძლებელი იქნება სადაო ქონების შენობა-ნაგებობების ფართობების, ზუსტი ადგილმდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების დადგენა. რაც შეეხება მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებას იმის შესახებ, რომ მიწის ფართის გამოსყიდვა არ მომხდარა და ვერ დადგინდა საკუთრების მოწმობით გადაცემული და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობა-ნაგებობების იდენტიურობა სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ შეიძლება აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობა სადავოდ არ გამხდარა, ხოლო მოსარჩელეს უძრავი ნივთი შეძენილი აქვს სადავო პერიოდში მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის (რომელიც ძალადაკარგულია 1997 წლის 30 მაისის კანონით) საფუძველზე. არ შეიძლება ასევე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს მესამე პირის წარმომადგენლის მოსაზრება იმ საფუძველით, რომ ექსპერტიზის დასკვნით უტყუარად ვერ დგინდება შენობა-ნაგებობების ფართობი ვინაიდან, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ვალდებულია მარეგისტრირებელ ორგანოსთან ერთად გამოიკვლიოს ყველა გარემოება სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქ. რუსთავის სამმართველოს 1996 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით მოსარჩელისათვის ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით, კერძოდ დასახელებულ პერიოდში „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის (რომელიც ძალადაკარგულია 1997 წლის 30 მაისის კანონით) მოთხოვნებიდან გამომდინარე, გაიყიდა თუ არა მოსარჩელეზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონება.

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

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

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას

გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ასევე უნდა გაითვალისწინოს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო 2019 წლის 17 იანვრის დასკვნა №50-----, რომლის თანახმადაც, 1995 წლის 06 აპრილს მომზადებულ საქსაშენმასალებით ვაჭრობის „რუსთავის №113 მაღაზიის“ საპრივატიზაციო კომისიის მიერ ჩატარებულ დათვალიერების აქტში ასახული შენობა-ნაგებობების და ლობის პარამეტრები, გამოყენებულ სამშენებლო მასალები და შენობებზე არსებული ღიობების რაოდენობის მიხედვით შესაძლებელია, რომ შპს „მერიდიანის“ მიერ შესრულებულ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები (სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნახაზი) სავარაუდოდ წარმოადგენს იმ ტერიტორიის ნაწილს, რომელიც 1995 წლის 16 მაისის №3-----პ საკუთრების მოწმობით გადაეცა შპს „ა---“-ს.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს დაევალა კანონის

მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ამ ეტაპზე გამორიცხავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-10, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვეტა

1. შპს „ა----ს“ წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №88-----14 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 18 დეკემბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ** გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე შპს „ა----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით 14 დღის ვადაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა), რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----