



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ

ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2019 წელი
ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე- ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი- ლალი მიქელაძე

მოსარჩელე - შპს „მ-----“

წარმომადგენელი-----

მოპასუხეები- 1.საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი- უ-----

2.საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი-მ-----

3.სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი -გ-----

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 თებერვლის N-----
----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“(იხ. დაზუსტებული
სასარჩელო განცხადება, ტომი 2, ს.ფ. 75-86).

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება, ტომი 2, ს.ფ. 28-43).

1.3.. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 22 იანვრის ბრძანება N----- „შპს „-----“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე“ (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება, ტომი 2, ს.ფ. 28-43).

მოსარჩელის განმარტებით, 1999 წელს დაფუძნდა შპს „-----“, რომლის საქმიანობას წარმოადგენდა: საქართველოს რკინიგზაზე დაგროვილი სხვადასხვა სახის მოუკითხავი ტვირთების მიღება, შენახვა და რეალიზაცია, საშენ მასალათა შესყიდვა და რეალიზაცია. შპს-ს საკუთრებაში გააჩნდა 2008 წლის 15 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის N----- ბრძანებით დადასტურებული საკუთრების უფლება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100%-იან წილზე ამაღლებული რ----- და მიწა ფართობით: 9----- ამ უძრავი ქონების გამოყენების მიზნით სარგებლობდა მის გარშემო არსებული მიწის ნაკვეთებით, რომელიც მის სარგებლობაში და ფაქტობრივ მფლობელობაში იყო, თუმცა არ იყო აღრიცხული საჯარო რეესტრში მის სახელზე, როგორც მათთვის 2018 წლის 26 თებერვალს გახდა ცნობილი შპს-ს სარგებლობაში და მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი 1-----ი საკუთრების უფლებით აღურიცხავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 თებერვლის N----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, რაც არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, რადგან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის ცნობილი იყო, რომ ისინი სარგებლობდნენ და ფლობდნენ სადავო მიწის ნაკვეთს.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ითხოვს მათ ბათილად ცნობას.

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.2. მოპასუხე- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.1.3. მოპასუხე- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილია ,-----
----- შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებად დაფუძნების შესახებ” საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანება, რომლითაც დადგენილია, რომ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „-----
----- საწესდებო კაპიტალიდან ამოღებული იქნა ,-----
----- და დაფუძნდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,-----
----- და შესაბამისად დამტკიცდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,-----
----- წესდება. ინდივიდუალური აუდიტორი ვ-----
დასკვნის და ქონების შეფასების აქტების(1-9 ფორმა) გათვალისწინებით შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,-----
----- საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 1----- ლარის ოდენობით. შ-----
----- საწესდებო კაპიტალში აისახოს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,-----
-----’ 100% სახელმწიფო წილი.

საქმეში წარმოდგენილი 1999 წლის 30 აგვისტოს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,-----
----- წესდებით დადგენილია, რომ შეზღუდული

პასუხისმგებლობის საზოგადოება, -----
----- შექმნილია „მეწარმეთა შესახებ“
საქართველოს კანონის შესაბამისად, დაფუძნებულია საქართველოს
სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, რომლის 100% წილი
ასახულია შ----- წესდების 3.1 მუხლის თანახმად
საზოგადოება საქმიანობას წარმართავს შემდეგი ძირითადი
მიმართულებებით: საქართველოს რკინიგზაზე დაგროვილი
სხვადასხვა სახის მოუკითხავი ტვირთების მიღება, შენახვა და
რეალიზაცია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით; სამშენებლო
ნედლეულის მასალების მოპოვება გადამუშავება და რეალიზაცია;
საშენ მასალათა შესყიდვა და რეალიზაცია; საზოგადოებას უფლება
აქვს განახორციელოს ნებისმიერი საქმიანობა, რომელიც არ
ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, საზოგადოებისა და
დამფუძნებლის ინტერესებს.

დამოუკიდებელი აუდიტორის თ-----ის 2005 წლის 25 აპრილის
აუდიტორული დასკვნის თანახმად, შპს „-----
----- დამაგრებული მიწის საწესდებო კაპიტალში შეტანით
ქ.თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილების N---4-ის 20.06.2003წ. და
ქ.თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წერილის (-----)
შესაბამისად, საწესდებო კაპიტალი გაიზრდება 1----- ლარით და შპს
„მოუკითხავი ტვირთებისა და მასალების სარეალიზაციო ბაზის“
საწესდებო კაპიტალი ნაცვლად 1----- ლარისა,
განისაზღვრა 1----- ლარით. საზოგადოების
ადმინისტრაცია ვალდებულია დადგენილი წესის შესაბამისად
საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში ცვლილება გაატაროს
რეგისტრაციაში.

შპს „მ----- საწესდებო
კაპიტალში ცვლილების შეტანის შესახებ” საქართველოს საჯარო
სამართლის იურიდიული პირი საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2005
წლის 20 მაისის N----- ბრძანებით დადგენილია, რომ შპს „მ-----
----- საწესდებო კაპიტალში შეტანილი
იქნა შპს „მ-----
----- დამაგრებული მიწის ნაკვეთი 9-----; შპს „მ-----
----- საწესდებო კაპიტალი, რომელიც შეადგენა 1-----
---ს დამოუკიდებელი აუდიტორის თ-----ის აუდიტორული
დასკვნის(2-----წ.) საფუძველზე გაიზარდა 1-----
ლარით და განისაზღვრა 1-- 4----- ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
-საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს

1999 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანება ,-----
-----' შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებად
დაფუძნების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 151- 152)

-შპს ,-----
წესდება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 40-47)

- დამოუკიდებელი აუდიტორის თ-----ის 2005 წლის
25 აპრილის აუდიტორული დასკვნა(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 156)

- საქართველოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საწარმოთა
მართვის სააგენტოს 2005 წლის 20 მაისის N----- ბრძანება „შპს „მ-----
----- საწესდებო კაპიტალში ცვლილების
შეტანის შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 153-154)

**3.1.2. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის
30 მაისის N----- ბრძანების თანახმად დადგინდა, რომ შპს „მ-----
----- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
100% წილის პრივატიზება განხორციელდეს აუქციონის ფორმით. შპს
„მ----- სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული 100% წილის საწყისი გასაყიდი ფასი დადგინდეს 1-----
----- აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხით ლარებში. აუქციონში
მონაწილეობის მისაღებად გადასახდელი „ბე“-ს ოდენობა დადგინდეს 1-
----- დოლარის ექვივალენტი ლარებში, სავაჭრო ბიჯის ოდენობა
განისაზღვროს 5----- დოლარის ექვივალენტი ლარებში, ხოლო
მონაწილის ბილეთის ფასი დადგინდეს 5----- ოდენობით. დამტკიცეს
შპს „მ----- სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული 100% წილის აუქციონის ფორმით
პრივატიზების შესახებ გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია და დაევალოს
საზოგადოებასთან ურთიერთობის დეპარტამენტს უზრუნველყოს
სააუქციონო განცხადების გამოქვეყნება.**

2008 წლის 01 ივლისს, ვ-----მა განაცხადი წარადგინა
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სააუქციონო
კომისიაში და სურვილი გამოთქვა მონაწილეობა მიეღო შპს „მ-----

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 100% წილის პრივატიზების
მიზნით გამართულ აუქციონში.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს(ტერიტორიული ორგანოს) აუქციონის მომწყობი კომისიის
2008 წლის 1 ივლისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი N---
ოქმის თანახმად დასტურდება, რომ შპს „მ-----
-----'(ქ.თბილისი, ი----- სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული 100% წილის პრივატიზების მიზნით

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს(ტერიტორიული ორგანო) სააუქციონო კომისიის მიერ 2008
წლის 1 ივლისის მოწყობილ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოვლინდა
ვ-----ი და მას „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი
თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და
სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის
მოთხოვნების შესაბამისად ოქმით(ხელშეკრულებით) ნაკისრი
ვალდებულების შესრულების პირობით, საკუთრებაში გადაეცა
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შპს,მ-----
-----'(ქ.თბილისი, ი----- სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული 100% წილი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 15
აგვისტოს N----- ბრძანებით დაუდასტურდა საკუთრების უფლება
ფიზიკურ პირ ვე-----
----- შპს ,-----
----- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 100%
წილზე(რეგისტრაციის N7/4-1--6; 01.10.99წ) და დაევალა იურიდიულ
დეპარტამენტს მოამზადოს ფიზიკურ პირ ვ-----
საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ 2008
წლის 18 აგვისტოს ფიზიკურ პირ ვ-----ის სახელზე გაცემული
იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----, რომლის
თანახმადაც დადგენილია, რომ ფიზიკურ პირს ვ-----ს
საკუთრებაში გადაეცა შპს,მ-----
(ქ.თბილისი, ი----- სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული 100% წილი. საფუძველი: ეკონომიკური განვითარების
მინისტრის 15.08.08 წლის N----- ბრძანება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
2008 წლის 30 მაისის N----- ბრძანება „შპს ,-----
----- სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული 100% წილის აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“
თანდართული ინფორმაცია(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 200-203)
-ვ-----ის 2008 წლის 01 ივლისის განცხადება(იხ. ტომი
1, ს.ფ. 196)

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს(ტერიტორიული ორგანოს) აუქციონის მომწყობი კომისიის 2008
წლის 1 ივლისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი N--- ოქმი(იხ.
ტომი 1, ს.ფ. 192-1940

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 15 აგვისტოს N----- ბრძანება „ფიზიკურ პირ ვ-----ისათვის საკუთრების უფლების დადასტურების შესახებ“ (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 191)

- 2008 წლის 18 აგვისტოს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N---- (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 190)

3.1.3. 2008 წლის 21 ნოემბერს, ვ-----მა N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე ი-----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლის თანახმადაც დაინტერესებულ პირს(ვ----- ი) განემარტა, რომ განცხადებას თანადართული მიწის ნაკვეთის გეგმის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებით არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარმოსადგენია კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა ფართის უცვლელად და ამასთანავე ეცნობა, რომ გეგმაზე არ არის დატანილი ნაკვეთის ფართობი, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N--- ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა 30 კალენდარული დღე, ხოლო აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 09 დეკემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის თანახმადაც დაკმაყოფილდა ვ-----ის მიერ 2008 წლის 21 ნოემბერს წარდგენილი განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე ის-----, ს----- და უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, რ-----

დაზუსტებული ფართობით: 9-----, მიწის(უძრავი ქონების)
საკადასტრო კოდი: N-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს ,---
-----' სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით ასევე
დასტურდება, რომ შპს,-----
განაცხადის, რეგისტრაციის N----- თარიღი: 2008 წლის 31
დეკემბერი, ხაზოვანი ნაგებობა, კ-----ი, ი-----
----- მიწის(უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი:-
----- საკუთრების უფლებით აღირიცხულია შპს ,-----
----- სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ვ-----ის 2008 წლის 21 ნოემბრის განცხადება(იხ.
ტომი 1, ს.ფ. 237)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2008წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება №-----
„სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 233)

-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2008წლის 09 დეკემბრის გადაწყვეტილება №-----
„რეგისტრაციის შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 285)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:0-----
8(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 286-287)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 300-301)

3.1.4. 2009 წლის 13 იანვარს, ერთის მხრივ ვ-----ს, შპს,მ-----
----- დირექტორი(100%-იანი წილის
მფლობელი, შემდგომში მოხსენიებული როგორც „გამყიდველი”) და
მეორეს მხრივ შპს,რო----- შემდგომში
მოხსენიებული როგორც „მყიდველი”) შორის გაფორმდა უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც
ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე
ქ.თბილისი, ი----- მიწის ნაკვეთის ფართობი: 9-----
-----, სარეგისტრაციო ზონა თბილისი 01, სექტორი-სამგორი, ნაკვეთი-
006/0--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია-
არასასოფლო-სამეურნეო, ნაკვეთის წინა ნომერი: 6 და 9----- მიწის
ნაკვეთზე დამაგრებული ხაზოვანი ნაგებობა-რკინიგზა 3-----
სარეგისტრაციო ზონა თბილისი 01, სახოვანი ნაგებობა(ობიექტი) 00,
რეგისტრაციის N--- გავრცელების ზონა-ი-----
საკუთრების უფლება დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით: ამონაწერი
საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის N-----, მიწის
საკადასტრო კოდი: N----- და ხაზოვანი ნაგებობის განცხადების

რეგისტრაციის N-----, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N-----
ნასყიდობის საგნის საფასური შეადგენს 1-----
ლარს, რომელიც ამ ხელშეკრულების ხელმოწერამდე „მყიდველმა“
სრულად გადასცა „გამყიდველს“.

2009 წლის 13 იანვარს, შპს „----- N-----
--- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ
ნივთზე, მდებარე ი-----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ 2009 წლის 13 იანვარს მიღებული იქნა
გადაწყვეტილება N-----03 „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების
შესახებ“, რომლის თანახმადაც დაინტერესებულ პირს(შპს „-----
----- განემარტა, რომ ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს ორი ქონება,
კერძოდ ერთი უძრავი, ხოლო მეორე მოძრავი. საკუთრების უფლების
რეგისტრაციისათვის საჭიროა დაზუსტდეს მოთხოვნა თუ რომელი
ქონების რეგისტრაციაა მოთხოვნილი წარმოდგენილი სარეგისტრაციო
განცხადებით, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006
წლის 13 დეკემბრის N--- ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთზე
უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 62-ე მუხლის
შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების
საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან
ინფორმაციის წარმოსადგენად განისაზღვრა 30 კალენდარული დღე,
ხოლო აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის
წარმოუდგენლობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდება
და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ
დაექვემდებარება.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, შპს „-----
-----, დამატებით წარადგინა განცხადება საქართველოს
იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და
მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდეს მიწის
ნაკვეთზე(-----).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ 2009 წლის 13 იანვარს მიღებული იქნა
გადაწყვეტილება N-----06 „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების
შესახებ“, ხოლო 2009 წლის 13 იანვარს კი მიღებული იქნა
გადაწყვეტილება N-----07 „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის

თანახმადაც დაკმაყოფილდა შპს „-----ის” მიერ 2009 წლის 13 იანვარს წარდგენილი განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე ის-----, ს----- და უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, რ----- დაზუსტებული ფართობით: 9-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N-----, საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „-----ის” სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-2009წლის 13 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 297-298)

- შპს „----- 2009 წლის 13 იანვრის N----- სარეგისტრაციო განცხადება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 293)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება N-----03 „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 293)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება N-----03 „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 293)

-შპს „-----ის”(წარმომადგენელი ც-----) განცხადება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 192)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 იანვარის გადაწყვეტილება N-----06 „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 289)

-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 იანვარის გადაწყვეტილება N-----07 „რეგისტრაციის შესახებ”(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 312)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:13/01/2009(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 313)

3.1.5. 2017 წლის 20 დეკემბერს, შპს „-----) N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ი----- ფართობი: 6-----.მეტრი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 26 დეკემბერს მიღებული იქნა N-----

გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ N-----
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე
სარეგისტრაციო წარმოებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული
ინფორმაცია/დოკუმენტაცია და ასევე განცხადებაზე წარდგენილი
დოკუმენტაცია არ წარმოშობს უძრავ ნივთზე შპს ,-----

----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
საფუძველს. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე
უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური
წყისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ
სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა
და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ
სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის
მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი,
სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის

თანხმობით შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი
მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიას(შემდგომ-კომისია) კომპენტენციის ფარგლებში საკითხის
განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე, სარეგისტრაციო
დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. „ფიზიკური და
კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-
74 მუხლით იმპერატიულად განისაზღვრა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან
კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობიერ
მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამავე
გადაწყვეტილებაში დასკვნის სახით მითითებულია, რომ N-----
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე
სარეგისტრაციო წარმოებისას განცხადებაზე წარმოდგენილი
დოკუმენტაციით შპს „მ-----

- საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია N----- საკადასტრო
კოდზე ფართით 9---.0--ვ.მეტრი. ამასთან „ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში)
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
შესახებ“ საქართველოს კანონის 74-ე მუხლით იმპერატიულად
განისაზღვრა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის

იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამდენად, სააგენტო ვერ მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას აღნიშნული საკითხის განსახილველად. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მას თავად შეუძლია წარმოადგინოს უძრავ ნივთზე საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, წარმოდგენილი/მოძიებული დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე შესაძლებელია წარმოსადგენი გახდეს სხვა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია მოცემულ განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 26 იანვარს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N-----04, რომლის თანახმადაც ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „-----“ (წარმომადგენელი დ-----ი) 2017 წლის 20 დეკემბრის N----- სარეგისტრაციო განცხადება(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 141)
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება N----- (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 230-231)
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილება N-----04 „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“(იხ. ტომი 1, ს.ფ. 232)

3.1.6. „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანებით დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს(შემდგომში „საჯარო რეესტრი“), საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის N--- დადგენილების შესაბამისად,

განახორციელოს დანართ N1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე(ქ.თბილისი, ი----- მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1-----ი, შენობა-ნაგებობა: არა) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო საჯარო რეესტრში შესაბამისი ქმედების განხორციელებაზე უფლებამოსილება მიენიჭა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანამშრომელს ზ-----ეს.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ(წარმომადგენელი ზ-----ე) 2018 წლის 01 თებერვალს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 05 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება და უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, რაიონი ი----- 1----.0--ვ.მეტრი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N----- საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 05 თებერვლის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი,

რ----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №----- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1---.0--ვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ (იხ. ტომი 2, ს.ფ. 56-59)

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს(წარმომადგენელი ზ-----ე) 2018 წლის 01 თებერვლის N----- სარეგისტრაციო განცხადება(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 157)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 162)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 0----- (იხ. ტომი 2, ს.ფ, 163-164)

3.1.7. „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 აპრილის N----- ბრძანებით დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“) განხორციელოს დანართ N1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე (ქ.თბილისი, ი----- საკ.კოდი: N----- მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის ფართობი: 7---კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობა: N----- ნანგრევი), N9----- და N--) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო საჯარო რეესტრში შესაბამისი ქმედების განხორციელებაზე უფლებამოსილება მიენიჭა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანამშრომელს ზ-----ეს.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ (წარმომადგენელი ზ-----ეს) 2018 წლის 05 აპრილს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 10 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N-----03 „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლის თანახმადაც დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, რ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №----- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 7---.0--კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №-----, N9-----, N--, საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის

03აპრილის ბრძანება N----- „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ”(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 168-170)

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ(წარმომადგენელი ზ-----ე) 2018 წლის 05 აპრილს N----- სარეგისტრაციო განცხადება(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 167)

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება N-----03 „რეგისტრაციის შესახებ”(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 172)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 10/04/2018(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 173-174)

3.1.8. 2018 წლის 27 ნოემბერს, შპს „-----

----- N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018წლის 31 იანვრის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 22იანვრის N----- ბრძანებით, შპს „-----

----- N----- ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- -- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-შპს „-----

----- 2018 წლის 27 ნოემბრის N----- ადმინისტრაციული საჩივარი(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 113)

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019წლის 22 იანვრის ბრძანება N----- „შპს „მ-----’ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე”(იხ. ტომი 2, ს.ფ. 60-61)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა(მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა მის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „-----
----- სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №--- დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე(წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი

წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესი”, საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულება“, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული-სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილება N----- „რეგისტრაციის შესახებ“ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 22 იანვრის N----- ბრძანება „შპს „მ-----“

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე”, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანების ბათილად ცნობა. აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №--- დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე(წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესი“, რომლის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №--- დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე(წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის“ მე-7 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწის რეგისტრაცია. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონებაზე(წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთების უფლებათა რეესტრში ხორციელდება სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ქონების სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1. მუხლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე კანონის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს(შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო(შემდგომ – ქონების სააგენტო).

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულება“, რომლის 1.2 მუხლის თანახმადაც, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო(შემდგომში სააგენტო) არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს(შემდგომში სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამავე წესის მე-2 მუხლის თანახმად, სააგენტოს მიზნებია: ა)სახელმწიფო ქონების მართვა და განკარგვა; ბ)სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა; გ)სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ საწარმოებში პარტნიორის(აქციონერის) უფლებამოსილების განხორციელება; დ)კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საქმიანობის განხორციელება. ამავე წესის 3.1მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად სააგენტოს ერთ-ერთ უფლებამოსილებას წარმოადგენს ქონების, მათ შორის, უძრავი/მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმების დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლო მიუთითებს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომლის უფლებამოსილებასაც მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე განეკუთვნება სახელმწიფო ქონების ფლობა, მართვა და განკარგვა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31იანვრის N----- ბრძანებით დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის

მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს(შემდგომში „საჯარო რეესტრი“), საქართველოს მთავრობის 2007წლის 24 ოქტომბრის N--- დადგენილების შესაბამისად, განხორციელოს დანართ N1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე(ქ.თბილისი, ი----- მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1----- ი, შენობა-ნაგებობა: არა) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო საჯარო რეესტრში შესაბამისი ქმედების განხორციელებაზე უფლებამოსილება მიენიჭა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანამშრომელს ზ-----ეს.

დადგენილია ასევე, რომ სწორედ დასახელებული ბრძანების საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018წლის 05 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, რ----- დაზუსტებული ფართობით: 1---.0--ვ.მეტრი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N----- განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის, სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებულ კერძო საკუთრებისა. თუკი საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ის წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და რეგისტრაციით ხდება მხოლოდ და მხოლოდ არსებული ფაქტის დაფიქსირება. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო 2018 წლის 31 იანვარს გამოეცა №----- ბრძანება და მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის საქართველოს მთავრობის 2007წლის 24ოქტომბრის №--- დადგენილების შესაბამისად ეთხოვა განხორციელებულიყო დანართ №1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე(ქ.თბილისი, ი----- ----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი: 1--- -----ი) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც 2018 წლის 31 იანვრამდე სადავო მიწის ნაკვეთი არავის საკუთრებას არ წარმოადგენდა. კონკრეტულად, რეგისტრაციის დროისთვის მასზე შპს „----- საკუთრების უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ ფიქსირდებოდა. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ, როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოში, ასევე სასამართლოში საქმის განხილვისას წარმოდგენილი არ ყოფილა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც სადავო უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას

დაადასტურებდა.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ შ-----
----- სახელმწიფოსაგან შეიძინა 100%-იანი წილი და მიწის ნაკვეთი ფართობით: 9-----, ხოლო უძრავი ქონების გამოყენების მიზნით სარგებლობდა მის გარშემო არსებული მიწის ნაკვეთებით, რომელიც მის ფაქტობრივ მფლობელობაში იყო და ცნობილი იყო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის,- სასამართლო მიუთითებს, რომ დასახელებული გარემოება ვერ იქნება მიჩნეული გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის(სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №----- ბრძანება) ბათილად ცნობის საკმარის სამართლებრივ საფუძვლად, რამეთუ ერთის მხრივ როგორც აღინიშნა შპს „----- სადავო უძრავ ქონების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია, ხოლო მეორეს მხრივ საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ი-----
----- დაზუსტებული ფართობით: 9-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N-----, კანონით დადგენილი წესით საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „-----
-----’ სახელზე, ხოლო მოგვიანებით კი აღნიშნული უძრავი ქონება 2009 წლის 13 იანვრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა შპს----- და დღეის მდგომარეობით დასახელებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „-----ის” სახელზე.

სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ” ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანება „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ” წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით

დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შპს „-----

----- კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო(ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ამ ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება და არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, რამეთუ პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესში მოიაზრება არა „უბრალო უპირატესობა“, რომელიც შესაძლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რაიმე ქმედებით შეიზღუდოს, არამედ ისეთი უფლება და ინტერესი, რომელიც ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შესაბამისი ნორმების საფუძველზეა წარმოშობილი და განმტკიცებული. სასამართლო აქვე მოსარჩელის ყურადღებას ამახვილებს და მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე დასაშვებია კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში გადაცემა. უფრო მეტიც, მითითებული კანონის მე-7⁴ მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 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. ამდენად, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას განხორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზება და მოიპოვოს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურის დაცვით, მასზე საკუთრების უფლება.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და ზემოთმითითებულ სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანება შესაბამისობაშია კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან, რის გამოც მოთხოვნის ნაწილში შპს „-----“ სარჩელი უსაფუძვლოა და ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 05 თებერვლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებისათვის დაინტერესებულ პირს წარმოადგენდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელმაც 2018 წლის 01 თებერვალს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოეხდინათ სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ის-----, სადგური კელი 1----- არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №- ბრძანებით დამტკიცებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. ინსტრუქციის 14-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია(დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს 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. შესაბამისად, დასახელებულ ნორმაზე დაყრდნობით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის N----- ბრძანება განიხილება იმ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად(სარეგისტრაციო დოკუმენტად), რომლის საფუძველზეც უძრავ ნივთზე წარმოიშობა საკუთრების რეგისტრაციის უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების 18-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

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.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 იანვრის №----- ბრძანებით დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდეგში „საჯარო რეესტრი), საქართველოს მთავრობის 2007წლის 24 ოქტომბრის №--- დადგენილების შესაბამისად განახორციელოს დანართ №1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე(ქ.თბილისი, ი----- არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი: 1----- ი) სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული ბრძანება გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და აღნიშნულ ნაწილში შპს „----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დადგენილია ასევე, რომ სწორედ დასახელებული ბრძანების საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018წლის 05 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება დაკმაყოფილდა და

უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ი----- ფართი-1-----ი, განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ირკვევა, რომ არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები, რამეთუ შპს,-----
----- სადავო უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს უფლებას დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია(მაგ: დაკითხოს მოწმეები, მოაწყოს ადგილზე დათვალიერა და სხვა), თუმცა დასახელებული ნორმის დანაწესი უპირობოდ არ ავალდებულებს მარეგისტრირებელ ორგანოს ყველა შემთხვევაში მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, არამედ ყოველი კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე და ამასთან იმის გათვალისწინებით, დამატებით მოთხოვნილი ნებისმიერი დოკუმენტი და/ან ინფორმაცია რამდენად არის აუცილებელი და ხელს შეუწყობს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით წარდგენილი განცხადებისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და/ან შეწყვეტის საფუძვლები, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანო უფლებამოსილი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს

ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას, რის გამოც აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში შპს „-----“ სარჩელი უსაფუძვლოა და ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.4. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 22 იანვრის №1-1/34 ბრძანების ბათილად ცნობა, რომლითაც მხარეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე 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 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და შესაბამისად არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 22 იანვრის №1-1/34 ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

6.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და

წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს შპს „-----“
----- მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივნისის განჩინებით, მოსარჩელე- შპს „-----“, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 48-ე მუხლის საფუძველზე გადაუვადდა როგორც სასარჩელო განცხადებაზე 100(ასი) ლარის ოდენობით, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე 50(ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის გადახდა. ამასთან, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამდენად, აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელეს-შპს „-----“

----- სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1-----) ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 48-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „-----“ სარჩელი მოპასუხეების-საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელეს-შპს „-----“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 1-----) ლარის ოდენობით.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჯინჭველაშვილი