



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

22 აპრილი, 2019 წელი

ქ. სენაკი

შესავალი ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე- დარეჯან კვარაცხელია
სხდომის მდივანი ვასილ გოგინავა

მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ლ---- ჭა-----ა

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს
რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - დე----- კვ-----ა

მესამე პირი- შპს „არ-----ი“
წარმომადგენელი - იზ----- წო-----ა

მესამე პირი- შპს „ინ-----“
წარმომადგენელი - მე---- მი-----ა

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა,

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქალაქ სენაკში, სო--- გე-----ში, მდებარე 858 კვ. მ მიწის ნაკვეთის სს „არ-----
---ი“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 01 ივნისის
(განაცხადის რეგისტრაციის №532/2006), გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ საფუძვლად მიუთითა შემდეგი: უძრავ ნივთებზე უფლებათა
რეესტრის მონაცემებით, ქალაქ სენაკში, ს. გე-----ში, (საკადასტრო კოდი- 4--0--3--
0--; ნაკვეთის წინა ნომერი- 4--0--0--4--)მდებარე 1006.00კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული იყო სს "არ-----ის" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 23-----) საკუთრების უფლება 2006 წლის 01 ივნისიდან 2008 წლის 22 აპრილამდე (საფუძველი- 05.08.2006 წლის გადაწყვეტილება, N2/43). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია შპს "ინ-----ს" (ს/ნ 23-----) საკუთრების უფლება (საფუძველი-ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმების თარიღი- 22/04/2008).

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნულ ქონებაზე სს "არ-----ი"-ს სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა სს "არ-----ის" მიმართვის საფუძველზე, ამონაწერში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია- სენაკის რაიონული სასამართლოს 08.05.2006 წლის გადაწყვეტილება N2/43 იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტის დადგენის თაობაზე, (საქმეში არსებული N2/43-06 გადაწყვეტილების მიღების თარიღი და ამონაწერში მითითებული თარიღი არაიდენტურია) - ტექნიკური პასპორტი N104, გაცემული შპს "ტე-----ი"-ს მიერ 29.11.2005წ. და სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი სს"არ-----ის" შესახებ გაცემული ფოთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 2006 წლის 28 დეკემბერს.

მოსარჩელის განმარტებით, სს "არ-----ი" არის 1996 წლის იანვარში სოფლის მეურნეობისა და კვების მრეწველობის სამინისტროს აგ-----ი“-ს ბაზაზე დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომლის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 89 605 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარებში. საწარმოს გარდაქმნასთან დაკავშირებით სამშენებლო ფი-----ში“ შეიქმნა საპრივატიზაციო კომისია, რომელსაც დაევალა ფი-----ი“-ს ბალანსზე რიცხული ქონების, მათ შორის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების და მასზე განთავსებული დაუმთავრებელი შენობის საბალანსო ღირებულების განსაზღვრა და საპრივატიზაციო ნუსხაში შეტანა. კომისიის მიერ ზემოთ დასახელებული ობიექტი (კრივის დარბაზის დაუმთავრებელი ნაგებობა) არ იქნა შეტანილი საპრივატიზაციო ნუსხაში, შესაბამისად არ იქნა ასახული „არ-----ის“ ბალანსზე.

მოსარჩელის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიული ფაქტის დადგენის შესახებ, არ წარმოადგენდა უძრავი ქონების სს"არ-----ი"-ს საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველს, ვინაიდან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვა უნდა განხორციელდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ხოლო გადაწყვეტილება წარმოადგენდა აღნიშნული ქონების კანონით დადგენილი წესით შეძენის საფუძველს.

აღნიშნულის საფუძველზე მოსარჩელემ მოითხოვა სს „არ-----ი“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე სს „არ-----“-სა და შპს"ინ-----“-ს შორის 2008 წლის 22 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ სს „არ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.2. მესამე პირმა- სს „არ-----მა“ სარჩელის მოთხოვნა არ ცნო, მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის სს „არ-----ი“-სათვის სარგებლობაში გადაცემის ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება არსებობდა, თუმცა სენაკის რაიონული გამგეობის შენობაში 1994 წლის პირველ მაისს მომხდარი ცეცხლის შედეგად განადგურდა, რის შემდეგაც მიმართა სასამართლოს ამ ფაქტის დადგენის მიზნით. სასამართლოს მიერ დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი-, რაც გახდა საჯარო რეესტრის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის სს „არ-----ი“-ს საკუთრებაში აღრიცხვის საფუძველი. მესამე პირის განმარტებით, რომ სს „არ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ამ სფეროში მოქმედი სამართლებრივი ნორმების მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.3. მესამე პირმა-შპს“ინ-----“-მ ასევე არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა, მიუთითა, რომ ის კეთილსინდისიერი შემძენია, ვინაიდან არსებობდა სადავო ნივთის გამსხვისებლის სახელზე რეგისტრაცია, რაც გამორიცხავს სს „არ-----“-სა და შპს“ინ-----“-ს შორის 2008 წლის 22 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 7 მარტის განჩინებით, მოცემული N(3/19-2017) ადმინისტრაციული საქმიდან ცალკე წარმოებად გამოიყო მოსარჩელის მოთხოვნა სს „არ-----“-სა და შპს“ინ-----“-ს შორის 2008 წლის 22 აპრილს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე და როგორც სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველი საქმე, გადაეცა სამოქალაქო საქმეთა განმხილველ მოსამართლეს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოპასუხე სს "არ-----ი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი-23-----) დაფუძნებულია 1996 წელს სახელმწიფო აგ-----“-ს ბაზაზე და იგი „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის სენაკის რაიონული სასამართლოს მიერ 1998 წლის 2 ნოემბერს რეგისტრირებულია (რეესტრის N 56 5-6) კერძო სამართლის იურიდიულ პირად.

3.2.2. 2006 წლის 5 აპრილს სს "არ-----ი"-ს დირექტორმა ნუ----- ჩვ-----მ განცხადებით მიმართა სენაკის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა

იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენა, კერძოდ დადგენა იმისა, რომ ქ. სენაკში, ს. გე-----ში მდებარე 868 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, სენაკის სახალხო დეპუტატთა რაიადმასკომის გადაწყვეტილებით კრივის დარბაზის მშენებლობისათვის გამოეყო სს"არ-----"-ს.

3.2.3. სენაკის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 5 მაისის N2/43 გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ სენაკის სახალხო დეპუტატთა რაიადმასკომის გადაწყვეტილებით აგ-----
-----ს, რომლის სამართალმემკვიდრეც არის

სს"არ-----"-ი, ქ. სენაკში, ს. გე-----ში, კრივის დარბაზის მშენებლობისათვის გამოეყო 868 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღმართულია კრივის დარბაზის დაუმთავრებელი ნაგებობა.

3.2.4. სს"არ-----"-ის მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილება, ტექნიკური პასპორტი N104 (გაცემული შპს "ტე-----"-ს მიერ 29.11.2005წ.) და სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი (გაცემული ფოთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 2006 წლის 28 დეკემბერს), წარდგენილ იქნა მარეგისტრირებელ ორგანოში და მოთხოვნილ იქნა .სენაკში ს. გე----- - ში მდებარე უძრავი ქონების სს "არ-----"-ს სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია, რაც დაკმაყოფილდა და ქ. სენაკში, ს. გე-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0--; ნაკვეთის წინა ნომერი- 4--0--0--4--, 1006.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე, დარეგისტრირდა სს "არ-----"-ის (საიდენტიფიკაციო ნომერი-23-----) საკუთრების უფლება.

3.2.5. აღნიშნული უძრავი ნივთი სს "არ-----"-ის სახელზე რეგისტრირებული იყო 2006 წლის 01 ივნისიდან 2008 წლის 22 აპრილამდე.

3.2.6. 2008 წლის 22 აპრილს სს "არ-----"-სა და შპს "ინ-----"-ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება - ქ. სენაკში, ს. გე-----ში მდებარე, 1006.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0--; ნაკვეთის წინა ნომერი- 4--0--0--4--, აღირიცხა შპს "ინ-----"-ს საკუთრებაში. (საფუძველი-ნასყიდობის ხელშეკრულება, გაფორმების თარიღი- 22.04.2008 წ.).

აღნიშნული გარემოებები დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებებით:

- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან (28.12.2006 წ.);
- სენაკის რაიონული სასამართლოს N2/43 გადაწყვეტილება (05.05. 2006 წ.);
- სს "არ-----"-ის განცხადება რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ (01.06.2006 წ.);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (01.06.2006 წ., 31.01.2007 წ., 21.04.2008 წ.);

- ტექნიკური პასპორტი;
- სს "არ-----ის" წესდება

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალები არ იძლეოდა რეგისტრაციის საფუძველს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 23-ე და 32-ე მუხლები; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-5, მე-60¹, 96-ე, 97-ე მუხლები; "საჯარო რეესტრის შესახებ" კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქცია;

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. კანონის მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის მე-6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

იმავე კოდექსის (სზაკ) 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რადგან თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება, ასევე, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა რამდენად იქნა დაცული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას ამ სფეროში მოქმედი, ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტი-საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტიური გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. აღნიშნულ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ სამართლებრივ ნორმებზე დაყრდნობით:

სადავო პერიოდში მოქმედი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია 19.12.2008 წ. N820 კანონით)

განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლით განმარტებული იყო, რომ სარეგისტრაციო წარმოება მოიცავდა მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობას რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო იგივე მუხლი (კ პუნქტი) უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევდა ნორმატიულ ან/და ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობდა უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას სავალდებულოდ წარსადგენ დოკუმენტთა სიას განსაზღვრავდა უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში (2006 წ) მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი. მითითებული კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "ბ" და "გ" ქვეპუნქტების თანახმად, არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას განმცხადებელს მარეგისტრირებელ ორგანოში მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად უნდა წარედგინა კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობის) საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დროს, მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის №800 ბრძანებაზე, რომელიც აწესრიგებდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, საკადასტრო აღწერის დოკუმენტირების, მონაცემების შემოწმების, მიღების, აღრიცხვის, გამოყენების, შენახვისა და დაცვის წესს და საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირების უფლება-მოვალეობებს. მითითებული ბრძანების 21-ე მუხლის თანახმად, განსაზღვრული იყო „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის წარსადგენი დოკუმენტები: ა) 1998 წლის 12 ნოემბრამდე გამოცემული მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი; ბ) საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (სანოტარო ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი ან ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი, პროექტის

შეთანხმების ბრძანება და ამ ბრძანებით დამტკიცებული პროექტი); გ) ერთჯერადი საზღაურის “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონით განსაზღვრული ოდენობით გადახდის დამადასტურებელი საბუთი.; დ) საგადასახადო ორგანოს ცნობა მიწის გადასახადის გადახდის ან ამ გადასახადში საგადასახადო ვალდებულების არარსებობის შესახებ; ე) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ვ) სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი.

დადგენილია, რომ სს "არ-----ი"-ს მიერ მოთხოვნილი იყო ქ.სენაკში ს. გე----- - - ში მდებარე უძრავი ქონების სს "არ-----ი"-ს საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია. ასევე დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში სს "არ-----ი"-ს მიერ წარდგენილ იქნა სენაკის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 8 მაისის N2/43 გადაწყვეტილება იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტის დადგენის თაობაზე, ტექნიკური პასპორტი N104, გაცემული შპს "ტე-----ი"-ს მიერ 29.11.2005წ. და სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი სს"არ-----ის" შესახებ გაცემული ფოტის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 2006 წლის 28 დეკემბერს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იძლეოდა რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა მიუხედავად აღნიშნულისა, სს "არ-----ი"-ს განაცხადზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება უძრავი ქონების სს "არ-----ი"-ს სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის შესახებ და ქ. სენაკში, ს. გე-----ში მდებარე უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით 4--0--3--0--; ნაკვეთის წინა ნომერი- 4--0--0--4--, 1006.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, აღირიცხა სს "არ-----ის" (საიდენტიფიკაციო ნომერი-23-----) საკუთრებაში.

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული პირისათვის მოეთხოვა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №800 ბრძანებით დადგენილი ზემოთმითითებული დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რაც არ განუხორციელებია და გადაწყვეტილება მიიღო მხოლოდ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, რაც არ ანიჭებდა განმცხადებელს საკუთრების უფლებას უძრავ ნივთზე. კერძოდ,

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 5 მაისის N2/43 გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ სენაკის სახალხო დეპუტატთა რაილმასკომის გადაწყვეტილებით აგ----- ს“, რომლის სამართალმემკვიდრეც არის სს"არ-----ი", ქ.სენაკში, ს. გე----- ში, კრივის დარბაზის მშენებლობისათვის გამოეყო 868 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღმართულია კრივის დარბაზის დაუმთავრებელი ნაგებობა. შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილებით სს"არ-----"-ს გამოეყო მიწის ნაკვეთი, რაც

ცხადია, მას საკუთრების უფლებას ავტომატურად არ ანიჭებდა და მისი წარდგენა მარეგისტრირებელ ორგანოში, აპრიორი არ ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, ვინაიდან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის გადაცემის წინაპირობები და წესები დადგენილია „სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონით და იგი უნდა განხორციელდეს ამ კანონით დადგენილი წესების დაცვით.

გარდა აღნიშნულისა, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სს „არ-----ი“ არის 1996 წლის იანვარში სოფლის მეურნეობისა და კვების მრეწველობის სამინისტროს აგ-----ი“-ს ბაზაზე დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომლის საწესდებო კაპიტალი განსაზღვრული იყო 89 605 აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხით ლარში. საწარმოს გარდაქმნასთან დაკავშირებით სამშენებლო ფი-----ში“ შეიქმნა საპრივატიზაციო კომისია, რომელსაც დაევალა ფი-----ი“-ს ბალანსზე რიცხული ქონების, მათ შორის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების და მასზე განთავსებული დაუმთავრებელი შენობის საბალანსო ღირებულების განსაზღვრა და საპრივატიზაციო ნუსხაში შეტანა. საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის მიხედვით, საპრივატიზაციო ქონებათა ნუსხაში, არ არის შეტანილი დასახელებული ობიექტი (კრივის დარბაზის დაუმთავრებელი ნაგებობა), შესაბამისად, იგი სს „არ-----ი“-ს ბალანსზე არ ასახულა.

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

იმ ვითარებაში, როცა სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერი შეიცავდა მონაცემებს სს „არ-----ის“ რეგისტრაციის შესახებ, საიდანაც დგინდებოდა, რომ იგი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა პრივატიზების გზით მოპოვებულ ქონებაზე, ასეთ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული პირისათვის მოეთხოვა ან თავად გამოეთხოვა ქონების მართვის სამსახურიდან საწარმოს გარდაქმნის საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია, საიდანაც დგინდებოდა, რომ მოთხოვნილი ქონება საპრივატიზაციო ნუსხაში შეტანილი არ ყოფილა და შესაბამისად, არც პრივატიზება განხორციელბულა.

სასამართლოს ღრმა რწმენით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამ გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის შემთხვევაში, მიიღებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, ვინაიდან მითითებული გარემოებები ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ სს „არ-----ათვის“ სადავო ქონება საკუთრებაში არ გადაცემულა და შესაბამისად, ასეთად, არც უნდა აღრიცხულიყო საჯარო რეესტრში.

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ორგანოს მხრიდან კონკრეტული მიზნით იურიდიული პირისათვის მიწის გამოყოფა და სასამართლოს მიერ ამ ფაქტის დადგენა, არ წარმოშობს საკუთრების უფლებას ამ ქონებაზე და იგი საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლად არ უნდა განეხილა საჯარო რეესტრს.

სასამართლო თვლის, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე (ს/კ4--0--3--0--) სს"არ-----ი"-ს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, კერძოდ, არ დაუდგენია რამდენად მოიცავდა წარდგენილი სარეგისტრაციო მასალა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, იყო თუ არა პრივატიზებული კონკრეტულად ის ქონება, რომელზედაც სს "არ-----ი" ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, არ გამოუთხოვია და არ შეუსწავლია სამშენებლო ფირმა "სენაკის" ბაზაზე დაფუძნებული სს "არ-----ის" საპრივატიზაციო მასალა, რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღება. შესაბამისად, სადავო აქტი -საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 01 ივნისის (განაცხადის რეგისტრაციის №532/2006), გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე 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 წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 01 ივნისის (განაცხადის რეგისტრაციის №532/2006), გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით, რომლის არარასებობის შემთხვევაშიც მოცემულ საკითხზე მიიღებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, შესაბამისად, კანონდარღვევით მიღებული აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 01 ივნისის (განაცხადის რეგისტრაციის №532/2006), გადაწყვეტილება ქალაქ სენაკში, სო--- გე-----ში, მდებარე დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთიდან (საკადასტრო კოდი 4--0--0--4--) 858 კვ. მ მიწის ნაკვეთის სს „არ-----ი“-ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში, ეწინააღმდეგება კანონს და იგი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. მითითებული ნორმის შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის-100 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილება (განაცხადის რეგისტრაციის №532/2006) ქალაქ სენაკში, სო--- გე-----ში, მდებარე დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთიდან (საკადასტრო კოდი 4--0--0--4--) 858 კვ. მ მიწის ნაკვეთის სს „არ-----ი“-ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნაწილში.

2. დაეკისროს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 100 (ასი) ლარის გადახდა.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა 32) სენაკის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. სენაკი, რუსთაველის ქუჩა №247) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე

დარეჯან კვარაცხელია