



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

21 ივნისი 2019 წელი
ახალქალაქი

ქ.

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ახალქალაქის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე _ არარატ ესოიან

სხდომის მდივანი _ ეთერ მაღრაძე

მოსარჩელე: შ-----;

წარმომადგენელი: თ-----;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისი;

წარმომადგენელი - ივანე ათუნაშვილი;

მესამე პირი : სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: მაგდა ბერიძე;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება ქმედების
განხორციელებაზე;

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 201- წლის 0----- №8-----
და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 201- წლის 0----- №8-----

-- გადაწყვეტილებები;

1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №3----- გადაწყვეტილება.

1.3 დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი აქტის გამოცემა, რომლითაც განხორციელდება შპს „ზ-----ის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

იმ საფუძველით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები უკანონოა და იჯარის ხელშეკრულების თანახმად იგი წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები კანონშესაბამისია, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4.1 დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 2-----ს ახალქალაქის რაიონის გამგეობასა და შპს „ზ-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის შესახებ ხელშეკრულება №1----- უძრავ ქონებაზე სასოფლო სამეურნეო მიწაზე (წყლის მიწა - ტბა), კერძოდ ახალქალაქის რაიონში მდებარე ტბა ზ-----ი, საერთო ფართი 150 ჰა, 49 წლის ვადით. ხელშეკრულება დადებულია ახალქალაქის რაიონის გამგეობის 2--- წლის 2 თებერვლის დადგენილების საფუძველზე.

აღნიშნული ხელშეკრულება რეგისტრირებულია მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რაიონულ სამსახურში 2--- წლის 2-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 73-85);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

4.1.2. აღნიშნული ტბა ზ-----ი 08.0-2--- წლიდან რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად საკადასტრო კოდით 63.1-.4-.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15, 148-149);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

4.1.3. ხელშეკრულების საფუძველზე 2--- წლიდან დღემდე მოიჯარე (მოსარჩელე) სარგებლობს იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთით - ტბით. მოპასუხემ და მესამე პირმა არ უარყეს, რომ აღნიშნული ქონება არის მოსარჩელის მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

4.2 დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. 201- წლის 30 მაისის №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოითხოვა 63.1-4-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე იჯარის უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა ოფისმა 201- წლის 04 ი----- მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციისათვის წარდგენილი იყო ახალქალაქის რაიონის გამგეობასა და შპს „ზ-----ს“ შორის დადებული 2-0-.2--- წლის იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის საგანი წარმოადგენს წყლის მიწას (ტბას), რომლის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. შესაბამისად სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა ოფისმა დამატებით მოითხოვა სახელმწიფოს (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს) თანხმობა, წარდგენილი ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 1- ი----- №3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა შპს „ზ-----ის“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

აღნიშნული საჩივარი წარმოებაში მიღებულია 201- წლის 1- ი----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N2----- გადაწყვეტილებით. ხოლო 201- წლის 0- ი-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- გადაწყვეტილებით გადადებული იყო საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 201- წლის 0- ი-----ს #2----- წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იჯარის რეგისტრაციის თანხმობის თაობაზე.

ამ პერიოდში როდესაც შეჩერების შესახებ საჩივარი ჯერ იყო ზემდგომ ორგანოს განხილვაში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა ოფისმა სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილებით, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 201- წლის 3- ი-----ს №3----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი უთხრა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამასთან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 201- წლის 0----- №8----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილებები კანონიერია (იხ. №3----- გადაწყვეტილების 2.2.8 პუნქტი).

შესაბამისად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ცნობილი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილების შესახებ და ჰქონდა მსჯელობა ამაზე.

გარდა ამისა საჩივარზე უარის საფუძვლად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა: რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა, ამასთან, სააგენტოს მიმართვის მიუხედავად, აღნიშნული გონივრულ ვადაში არ ყოფილა მიწოდებული, ამ ეტაპზე არ არსებობს №8----- --- წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები (იხ. №3----- გადაწყვეტილების 2.2.8 პუნქტი).

აღსანიშნავია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 0----- #2----- წერილზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უპასუხა 201- წლის 0- აგვისტოს (წერილი #4---0-9). ამასთან სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია 201- წლის 3- ი-----ს, რა დროსაც 201- წლის 0- ი-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- გადაწყვეტილებით გადადებული იყო საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება სწორედ 201- წლის 0----- #2----- წერილზე პასუხამდე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 3----- №3----- საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი თქმის შესახებ გადაწყვეტილებაში (პ.1.1.4. და 2.2.8) აღნიშნულია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ მოთხოვნილ საკითხზე პოზიცია გონივრულ ვადაში არ ყოფილა მოწოდებული.

აღნიშნულიდან გამომდინარე დადგენილია, რომ აღნიშნული რეგისტრაციის

თაობაზე და საჩივრის განხილვის ადმინისტრაციული წარმოებაში არ არის ჩატარებული ზეპირი მოსმენა, ხოლო საქმის წარმოებაში დაინტერესებული პირები არ იყვნენ ჩაბმული, დამატებითი ინფორმაციის მოთხოვნის მიუხედავად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- №8----- სარეგისტრაციო განცხადება (ს.ფ. 239)
- აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 110);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 3----- №3----- გადაწყვეტილება, (ს.ფ. 11-14);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 247) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 248);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს: საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ 201- წლის 1- ივნისის N2----- (ს.ფ. 251-252) და საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების გადადების შესახებ 201- წლის 0- ი-----ის N3----- (ს.ფ. 292-293) გადაწყვეტილებები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს: 201- წლის 0----- #2----- წერილი (ს.ფ. 253);
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 0- აგვისტოს წერილი #4---0-9 (ს.ფ. 254).

4.2.2. მოპასუხის მთავარი მოსაზრებაა, რომ მოსარჩელემ არ წარმოადგინა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტი და მესაკუთრის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა, და მეორე, რომ არ შეესაბამება მიწის ნაკვეთის ფართობი, კერძოდ იჯარით გაცემულია 150 ჰა, ხოლო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულია ტბა 190 ჰა., ანუ არსებობს ეჭვი იჯარით გაცემულ საგანზე.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე რეგისტრაციას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ იგი წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს. ამის დამადასტურებლად მოსარჩელემ წარადგინა იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც მესამე პირმა ჩათვალა, რომ არ არსებობს, ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულების შედგენიდან მოიჯარემ 30 დღის განმავლობაში არ დაარეგისტრირა იჯარის ხელშეკრულება მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში და მეორე, რომ იჯარით გაცემულია 150 ჰა, ხოლო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულია ტბა 190 ჰა., ანუ მისი აზრით არსებობს ეჭვი იჯარით გაცემულ საგანზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 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 თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

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.

4.2.2.1. იჯარის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე დადგენილია რომ:

იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარე (მოსარჩელე) დღემდე სარგებლობს იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთით - ტბით. მეიჯარე იყო ახალქალაქის რაიონის გამგეობა, ხელშეკრულება დადებულია 2--- წელს და 2007 წლამდე ახალქალაქის რაიონის გამგეობამ არ შეწყვიტა ხელშეკრულება, მიუხედავად იმისა, რომ მოიჯარემ რეგისტრაცია გვიან განახორციელა. ხოლო მოიჯარე (მოსარჩელე) ფლობდა და სარგებლობდა იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთით იჯარის ხელშეკრულების თანახმად. 2007 წლიდან მიწის იჯარის ურთიერთობაში ახალქალაქის რაიონის გამგეობის უფლებამონაცვლე გახდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

საქმეში არ არის რაიმე დასტური, რომ მეიჯარე (გამგეობა ან უფლებამონაცვლე) ითხოვდა მოსარჩელისგან იჯარის ობიექტის დაბრუნებას ან წარუდგინა პრეტენზია. არ არის წარმოდგენილი რაიმე ადმინისტრაციული აქტი, რომ ეს ხელშეკრულება გაუქმებულია ან ძალადაკარგულია. შესაბამისად დადგენილია, რომ მეიჯარის მიერ არანაირი პრეტენზია არ ყოფილა, ხელშეკრულება არ იყო შეწყვეტილი და მოიჯარე (მოსარჩელე) დღემდე ფლობს და სარგებლობს იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთით სწორედ იჯარის ხელშეკრულების თანახმად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 73-85);

4.2.2.2. იჯარის საგნის ფართის შეუსაბამობის თაობაზე:

მესამე პირის და მოპასუხის მოსაზრებით იჯარით გაცემულია 150 ჰა, ხოლო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულია ტბა 190 ჰა. მაშინ არსებობს ეჭვი იჯარით გაცემულ საგანზე.

საქმეზე წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, რომ იჯარით გაცემული 150 ჰა ტბა და საჯარო რეესტრში სახელმწიფოზე რეგისტრირებული ტბა (ს/კ 63.1-.4-.0-) 190 ჰა, იდენტურია და ფართობის განსხვავების მიზეზი განმარტებულია ბუნებრივი მოვლენებით. კერძოდ, ხელშეკრულებაში ასახულ და საჯარო რეესტრის ორთო-ფოტო გადაღებაზე დაფიქსირებულ ზ-----ის ტბის კონფიგურაციას შორის შეუსაბამობა გამოწვეულია იმით, რომ კალენდარული წლის განმავლობაში ტბის მიერ დაკავებულ ტერიტორიაზე ხდება წყლის, როგორც შედინება, ასევე გამოდინება. მაგალითად, ზაფხულში ხდება ტბის გარშემო არსებული სოფლების სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთების მორწყვა აღნიშნული ტბის წყლის საშუალებით, რის შედეგად წყალი ზ-----ის ტბაში მნიშვნელოვნად კლებულობს.

ზ-----ის ტბის დასავლეთ მხარეს განთავსებულია სოფელი კ-----ი, სამხრეთ მხარეს სოფელი ჩ-----, აღმოსავლეთ მხარეს სოფლები ჩ-----, დ----- და კ----- ჩრდილოეთ მხარეს სოფელი დ-----.

აღნიშნული გარემოება, მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციისათვის ძალიან მნიშვნელოვანია, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა, მხოლოდ სასამართლო განხილვისას იყო დადგენილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის 2019 წლის 2-----ს დასკვნა N5-----.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (ს.ფ.147-149);
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 73-85);

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „ზ-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

7.2. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ გაასაჩივრა უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების თაობაზე საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილები.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: იაჯარა.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით.

შესაბამისად სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს. ამასთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად საჩივრდება სასამართლოში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

7.3. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს გააჩნია იჯარის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც ფლობს იჯარით გაცემული საგნით. ამასთან გასაჩივრებული აქტები გამოტანილია მისი განცხადებების (მათ შორის საჩივრის) გამო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეს უკვე ფორმალური კუთხით გასაჩივრებულ აქტების მიმართ აქვს ინტერესი, ამასთან სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს არ დაურღვევია ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების ვადები.

7.4. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველზე ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ 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.

7.5 სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის პირველი-მესამე ნაწილების თანახმად, 1) ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი

მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 2) ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 3) თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას მასში მონაწილეობის უფლების მქონე პირი ამ უკანასკნელის წერილობითი თხოვნის საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 194-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მისცეს ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე დაინტერესებულ მხარეს საკუთარი აზრის წარდგენის შესაძლებლობა.

ადმინისტრაციული წარმოებაში მათ შორის საჩივრის განხილვის შემთხვევაშიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობას რეგისტრაციისათვის, ამასთან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში ითხოვდა განმცხადებლისაგან, ხოლო საჩივრის განხილვის დროს წერილით თანხმობას ითხოვდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იყო მიწვეული საქმის წარმოებაში მესამე პირად და არ ჩატარდა ზეპირი მოსმენა, რათა მოწინააღმდეგე მხარისთვის მიეცა საშუალება უარყოს ან გააქარწყლოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობასთან დაკავშირებით მოსაზრება.

აღსანიშნავია, რომ სასამართლო განხილვაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სწორედ საჯარო რეესტრის შუამდგომლობით იყო ჩაბმული მესამე პირად.

7.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 184-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, გასაჩივრებული აქტის მოქმედება შეჩერდება ადმინისტრაციული საჩივრის რეგისტრაციის მომენტიდან. ამის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანო გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედება არ შეჩერდება, თუ: ა) გამოიწვევს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების ხარჯების გაზრდას; ბ) წარმოადგენს პოლიციის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომელიც მიღებულია საზოგადოებრივი წესრიგის დაცვასთან დაკავშირებით; გ) გამოცემულია საგანგებო ან საომარ მდგომარეობაში შესაბამისი კანონის საფუძველზე; დ)

აღსრულების გადადება გამოიწვევს მნიშვნელოვან მატერიალურ ზარალს, ან მნიშვნელოვან საფრთხეს შეუქმნის საზოგადოებრივ წესრიგს ან უშიშროებას. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილებას ამ მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების გაგრძელების შესახებ იღებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ან მისი ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო. ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილების თანახმად, ამ მუხლის მე-3 ნაწილში აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო გამოცემული გასაჩივრებული აქტის მოქმედების შეჩერების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი, როგორ ითხოვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 184-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. ამასთან არ არსებობს აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძველი, რომ არ შეჩერდეს გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი.

შესაბამისად საჩივრის განხილვისას დარღვეულია აღნიშნული ნორმა, კანონით გათვალისწინებულია, რომ გასაჩივრების შემთხვევაში შეჩერდება გასაჩივრებული აქტის მოქმედება, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 0----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8----- გადაწყვეტილების მოქმედება არ იქნა შეჩერებული, მის მიმართ საჩივრის წარმოებაში მიღებისას.

ამ პერიოდში როდესაც შეჩერების შესახებ საჩივარი ჯერ იყო ზემდგომ ორგანოს განხილვაში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურმა ოფისმა სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილებით, რომელიც მხედველობაში მიიღო სააგენტომ.

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება პირდაპირ არის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გაგრძელება. თუ შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება ექვემდებარებოდა გაუქმებას, შესაბამისად შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება უაზროა. შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანო უნდა დალოდებოდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის გამო მიღებულ გადაწყვეტილებას, ხოლო შემდეგ მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ზემდგომ ორგანოს გადაწყვეტილების შედეგიდან გამომდინარე. მოცემულ შემთხვევაში გამოდის, რომ ზემდგომ ორგანოს გადაწყვეტილება მიღებულია ქვემდებარე ორგანოს გადაწყვეტილების შედეგიდან გამომდინარე.

7.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს

ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ.

მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის საგანი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის განხილვისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რატომღაც იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებაზეც, ამასთან არ მიუთითა, რომელი ნორმის შესაბამისად. შესაბამისად ორგანომ იმსჯელა იმ საკითხზე, რომელიც გასაჩივრებული არ იყო.

7.8. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საქმისწარმოების დროს განმხილველი ორგანოს მიერ არ არის დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის -ზემოთ აღნიშნული ნორმები.

7.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ სათანადოდ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა სულ მინიმუმ ორი აშკარად არსებული მნიშვნელოვანი სადავო გარემოება, კერძოდ, ხელშეკრულების არსებობის (ნამდვილობის) საკითხი, რაზედაც დაკავშირებულია მესაკუთრის თანხმობის აუცილებლობა, მეორე არსებული ეჭვი იჯარით გაცემულ საგნის ფართზე, კერძოდ იჯარით გაცემულია 150 ჰა, ხოლო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულია ტბა 190 ჰა.

7.9.1. იჯარით გაცემულ საგნის ფართის თაობაზე დადგენილია:

საქმეზე წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, რომ იჯარით გაცემული 150 ჰა ტბა და საჯარო რეესტრში სახელმწიფოზე რეგისტრირებული ტბა (ს/კ 63.1.-4.-0.-) 190 ჰა, იდენტურია და ფართების განსხვავების მიზეზი განმარტებულია ბუნებრივი მოვლენებით. კერძოდ, ხელშეკრულებაში ასახულ და საჯარო რეესტრის ორთო-ფოტო გადაღებაზე დაფიქსირებულ ზ-----ის ტბის კონფიგურაციას შორის შეუსაბამობა გამოწვეულია იმით, რომ კალენდარული

წლის განმავლობაში ტბის მიერ დაკავებულ ტერიტორიაზე ხდება წყლის, როგორც შედინება, ასევე გამოდინება. მაგალითად, ზაფხულში ხდება ტბის გარშემო არსებული სოფლების სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთების მორწყვა აღნიშნული ტბის წყლის საშუალებით, რის შედეგად წყალი ზ-----ის ტბაში მნიშვნელოვნად კლებულობს. ტბის ირგვლივ განთავსებულია სოფელი კ-----ის, ჩ-----ის, დ-----ის და კ-----ის მიწები (იხ. 4.2.2.2.).

აღნიშნული გარემოება, მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციისათვის ძალიან მნიშვნელოვანია, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია და არ დაადგინა, მხოლოდ სასამართლო განხილვისას იყო დადგენილი.

7.9.2. რაც შეეხება ხელშეკრულების არსებობის (ნამდვილობის) საკითხს:

სასამართლო არ იზიარებს იმ პოზიციას, რომ ფაქტობრივად არ არსებობდა იჯარის ხელშეკრულება, შემდეგის გამო:

7.9.2.1. იმ დროს (ხელშეკრულების დადების დროს) მოქმედი სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ნოტარიალურად დამოწმებულ ხელშეკრულებას რეგისტრაციაში ატარებს მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის შესაბამისად საქალაქო და რაიონული სამსახური. ხელშეკრულება ძალაში შედის რეგისტრაციის თარიღიდან, თუ ხელშეკრულებით სხვა პირობები არ არის გათვალისწინებული.

მოცემულ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია იგივე.

ხელშეკრულება დადებულია 2-----ს, მიუხედავად იმისა, რომ თუნდაც 30 დღის ვადაში მოსარჩელის მიერ არ იყო რეგისტრირებული ხელშეკრულება მიწის რეგისტრაციის სამსახურში (ანუ მოიჯარემ რეგისტრაცია გვიან განახორციელა), ყოველ შემთხვევაში ხელშეკრულება ძალაში შედის რეგისტრაციის თარიღიდან.

მოცემული ხელშეკრულება რეგისტრირებულია მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის რაიონულ სამსახურში 2--- წლის 2-----ს. შესაბამისად ხელშეკრულება შესულია ძალაში 2--- წლის 2-----ს. შესაბამისად მეიჯარის იჯარის ობიექტები მოიჯარეს გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლით დადგენილი წესით. იჯარის ხელშეკრულება ფაქტობრივად სრულდება შეფერხებების გარეშე, რაც ნიშნავს, რომ ფაქტობრივად მეიჯარემ აღიარა დადებული გარიგება (იჯარა), რომელიც მოიჯარის მხრიდან ჯეროვნად სრულდება, იგი ფლობს იჯარით გაცემული ობიექტს, არ არის და არ ყოფილა რაიმე პრეტენზია მეიჯარის მხრიდან. რაც ადასტურებს, რომ მეიჯარემ აღიარა დადებული გარიგება, რის გამოც მოიჯარე ასრულებს თავის ვალდებულებებს.

7.9.2.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის

თანახმად: შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით; ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით; ამასთან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში ახალქალაქის რაიონის გამგეობის 2-ს წლის 2 თებერვლის დადგენილების საფუძველზე, დადებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება. აღნიშნული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების შემთხვევაში გარდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა, მოქმედებს ასევე სამოქალაქო კოდექსის ნორმები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამავე კოდექსის 51-ე მუხლის თანახმად: 1. ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა. 2. ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ მეორე მხარე წინასწარ ან მაშინვე განაცხადებს უარს.

ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

როგორც ზემოთ არის აღნიშნული, 2-ს წელს სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას სახეზეა მხარეთა: მეიჯარის და მოიჯარის ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რითაც წარმოიშვა სამართლებრივი ურთიერთობა - იჯარის ურთიერთობა.

7.9.2.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის თანახმად: 1. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე დასტური, რომელიც იწვევს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ საფუძველს, რომ მოცემული იჯარის ხელშეკრულება ბათილია. გარდა ამისა არ არის წარმოდგენილი ადმინისტრაციული აქტი, რომლითაც გაუქმდა ეს ხელშეკრულება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.2 მუხლის შესაბამისად. კერძოდ, რომ ბათილია ის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება, ანუ ახალქალაქის რაიონის გამგეობის 2--- წლის 2 თებერვლის დადგენილება.

7.9.3. შესაბამისად აღნიშნული გარემოებები - იჯარის ხელშეკრულების არსებობის და იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის (ტბის) იდენტიფიკაციის საკითხი სარეგისტრაციო ორგანოში არ იყო განხილული და სათანადოდ გამოკვლეული, როგორც იურიდიული კუთხით, ასევე ტექნიკური.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან და იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარეს არც კი უმსჯელია და შეუსწავლია საკითხი ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან მიმართებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, სადავო აქტების მიღებისას დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, შესაბამისად სახეზეა მისი ბათილობის სამართლებრივი საფუძველები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევის პრეროგატივა ჯერჯერობით ეკუთვნის მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო შემდეგ დავის არსებობის შემთხვევაში შეიძლება გახდეს სასამართლოს განხილვის საგანი (საკითხი).

7.10. აღნიშნულიდან გამომდინარე გამოყენებული უნდა იქნას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის დებულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქ. ასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა.

შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები - ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 201- წლის 0----- №8----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილებები და 201- წლის 3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №3----- გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას წარმოდგენილი მტკიცებულებათა შესაბამისად უნდა დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. 7.9.), ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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.

მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟი წინასწარ არ არის გადახდილი, ამასთან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შესაბამისად მოსარჩელეს უნდა დაევალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადაიხადოს სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 32.4-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ზ----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 201- წლის 0----- №8----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 201- წლის 0----- №8----- გადაწყვეტილებები და 201- წლის 3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №3----- გადაწყვეტილება და დაევალოს მოპასუხე მხარეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.
3. მოსარჩელეს დაევალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში (ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300603150) გადაიხადოს სახელმწიფო ბაჟი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის: ქ. თბილისი, რობაქიძის გამზირი №7ა) ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს (მის: ქ. ახალქალაქი მ.მაშტოცის ქ. №110) მეშვეობით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
არარატ ესოიან