



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

8 ოქტომბერი, 2019 წელი
ზესტაფონი

ქ.

შესავალი ნაწილი
ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი

მოსარჩელები: ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“ წევრები: ტ----- ხ-----, ა-----
--- ხ-----, ა----- გ-----ი, ვ----- წ-----,

წარმომადგენელი: ე----- ტ-----,

მოპასუხეები: საჯარო რეესტრის სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო
სამსახური,

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი: ა----- ყ-----;

მესამე პირი: ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი: თ----- ს-----;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული)

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2000 წლის
20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, განცხადების რეგისტრაციის
ნომერი N36200000008 ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ---- მ----- ს-----
ხ-----ის საკუთრებად 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 3-----
რეგისტრაციის თაობაზე - გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის
დღიდან;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს N282279 გადაწყვეტილება, რომლითაც ტ----- ხ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციის ბათილად ცნობაზე;

1.3. ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 3----- მესაკუთრედ ცნობილ იქნენ ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“ წევრები - ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ი და ვ----- წ-----;

1.4. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 3----- დაარეგისტრიროს ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ისა და ვ----- წ-----ს საკუთრებად;

მოსარჩელის პოზიცია:

1992 წლის 30 ივლისს შედგა მ----- ს----- "ხ-----ის" დამფუძნებელთა საერთო კრება დღის წესრიგით: 1. მ----- ს----- "ხ-----ის" წესდების მიღება. 2. მ----- ს----- "ხ-----ის" წევრთა სიის დამტკიცება. 3. თავმჯდომარისა და რევიზორის არჩევნები. აღნიშნული კრების დადგენილებით მიღებული იქნა მ----- ს----- "ხ-----ის" წევრთა სია: ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ი. მ----- ს----- "ხ-----ის" თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ტ----- ხ-----, ხოლო რევიზორად ა----- ხ-----. 1992 წლის 26 ივნისის საქართველოს მთავრობის 17 დადგენილებით ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს მიერ მიღებული იქნა 1992 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება, მრავალდარგოვანი მ----- ს----- "ხ-----ის" რეგისტრაციის შესახებ. ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1992 წლის 30 ივლისის N3/77 გადაწყვეტილებით, მრავალდარგოვან მ----- ს-----ზე "ხ-----" გამოყოფილ იქნა 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 1996 წლის 1 სექტემბრამდე მ----- ს----- "ხ-----ს" არ გაუვლია ხელახალი რეგისტრაცია, რის გამოც იგი არარეგისტრირებულად ჩაითვა. მ----- ს----- "ხ-----ის" ნაცვლად, ფუნქციონირება გააგრძელა ამხანაგობამ, რომლის შემადგენლობაშიც იგივე დამფუძნებლები დარჩნენ. 2005 წლის 20 აპრილს ამხანაგობის წევრმა ა----- ხ-----მ თავისი კუთვნილი წილი 500 ლარად მიყიდა ვ----- წ-----ს. 2000 წლის 20 ოქტომბერს გაცემული იქნა უძრავი ქონების საკუთრების მოწმობა, რომლის მიხედვითაც მ----- ს-----ზე - "ხ-----" საკუთრების უფლებით გადაცემული იქნა ხარაგაულის სოფელ ხ----- 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----ს. ამავე დღეს

საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული იქნა **მ----- ს----- "ხ-----ის"** სახელზე 410 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. 2001 წლის 10 დეკემბერს გაცემული იქნა მშენებლობის დაწყების ნებართვა. 2003 წლის 26 მარტის ხარაგაულის გამგეობის დადგენილებით **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ----- 9-----"** მიერ აგებული ობიექტი მიღებულ იქნა ექსპლოატაციაში. მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ შეისწავლა და არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითად მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებანი, რითაც დაარღვია კანონის იმპერატიული მოთხოვნა და 2000 წლის 20 ოქტომბერს რეგისტრაციაში გაატარა გაუქმებული მცირე საწარმო. აღნიშნულმა გამოიწვია ის, რომ წლებია მოსარჩელები ვეღარ ახდენენ საკუთრების დაზუსტებულ რეგისტრაციას მითითებულ საკადასტრო კოდზე. მარეგისტრირებელი ორგანო, რომელიც ვალდებული იყო 2000 წლის 20 ოქტომბრის რეგისტრაციის დროს გამოეკვლია მოქმედებდა თუ არა ან რა სახით მოქმედებდა **მ----- ს----- „ხ-----“** და იყო თუ არა შესაძლებელი მისი რეგისტრაცია. მის მიერ განხორციელებული უკანონო ქმედების გამო, წლებია მოსარჩელები ვერ ახდენენ აღნიშნული უძრავი ქონების დაზუსტებულ რეგისტრაციას სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საჯარო რეესტრის იმ პასუხით, რომ მათ არ გააჩნიათ უფლებამონაცვლეობის დამდგენი რაიმე დოკუმენტი (სასამართლოს განჩინება ან გადაწყვეტილება).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, თუმცა სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდია. სასამართლო სხდომაზე წარმომადგენელმა - **ა----- ყ-----** მხარი დაუჭირა შესაგებელს და განმარტა შემდეგი: უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით, ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის სოფელ ხ----- მდებარე 410 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია **მ----- ს----- „ხ-----ის“** საკუთრების უფლება. უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საქართველოს კანონი "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" და №7/81 გადაწყვეტილება (გაფორმების თარიღი: 30.07.1992 წელი, მიღებული ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის მიერ). იმ დროისათვის მოქმედი "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონისა და მიწის რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, ხარაგაულის

რაიონის საკრებულოს 1992 წლის 30 ივლისის N7/81 გადაწყვეტილება წარმოადგენდა სავალდებულო სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რის გამოც განხორციელდა აღნიშნული რეგისტრაცია. შესაბამისად, მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. რაც შეეხება მოსარჩელეთა მოთხოვნას N3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, მათ არ წარმოუდგენიათ მ----- ს----- „ხ-----ის“ უფლებამონაცვლეობის შესახებ იურიდიული დოკუმენტი, რის გამოც მათი მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა - ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო ნაწილობრივ. სასამართლო სხდომაზე წარმომადგენელმა თ----- ს-----მ დაადასტურა ხარაგაულის სოფელ ხ----- მდებარე 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მ----- ს-----ზე - "ხ-----" გადაცემის ფაქტი. მანვე განმარტა, რომ ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერიას აღნიშნულ ქონებაზე პრეტენზია ან რაიმე ინტერესი არ გააჩნია. ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერია მ----- ს----- „ხ-----ის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმების წინააღმდეგი არ არის.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 1992 წლის 30 ივლისს შედგა მ----- ს----- " ხ-----ის" დამფუძნებელთა საერთო კრება დღის წესრიგით: 1. მ----- ს----- " ხ-----"-ის" წესდების მიღება. 2. მ----- ს----- " ხ-----ის" წევრთა სიის დამტკიცება. 3. თავმჯდომარისა და რევიზორის არჩევნები. აღნიშნული კრების დადგენილებით დამტკიცდა მ----- ს-----"ხ-----ის" წევრთა სია: ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ი. მ----- ს----- "ხ-----ის" თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ტ----- ხ-----, ხოლო რევიზორად ა----- ხ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- ს----- " ხ-----ის" დამფუძნებელთა 1992 წლის 30 ივლისის საერთო კრების ოქმი.

4.2. ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის მიერ 1992 წლის 30 ივლისს მიღებულ იქნა N3/77 გადაწყვეტილება მრავალდარგოვანი მ----- ს----- "ხ-----"-ის რეგისტრაციის შესახებ და ამავე გადაწყვეტილებით

დამტკიცდა მრავალდარგოვანი მ----- ს----- "ხ-----ის" წესდება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1992 წლის 30 ივლისის N3/77 გადაწყვეტილება ;

4.3. ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის მიერ 1992 წლის 30 აგვისტოს N7/81 გადაწყვეტილებით მრავალდარგოვან მ----- ს-----ზე - "ხ-----" გამოყოფილ იქნა 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1992 წელს N7/81 გადაწყვეტილება;

4.4. 1995 წლის 27 ივნისს შედგენილ იქნა მ----- „ხ-----ის“ სასადილოს განთავსების სიტუაციური გეგმა, რომელიც ხარაგაულის რაიონის მთავარი არქიტექტორის მიერ იქნა დამტკიცებული;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- ს----- „ხ-----ის“ სასადილოს განთავსების სიტუაციური გეგმა;

4.5. 1996 წლის 1 სექტემბრამდე მ----- ს----- "ხ-----ს" 1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს პარლამენტის №578 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, არ გაუვლია ხელახალი რეგისტრაცია, რის გამოც ს-----ს რეგისტრაცია ითვლება გაუქმებულად, შესაბამისად, 1996 წლის 1 სექტემბრიდან მ----- ს----- „ხ-----“ ითვლება ლიკვიდირებულად. ლიკვიდაციის შემდეგ საწარმოს ქონება, წესდების შესაბამისად, თანაბარწილად გადანაწილდა დამფუძნებლებზე და გახდა მათი საკუთრება;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- მ----- „ხ-----9-----" წესდება;
- საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 19 მარტის N882019154033-05 გადაწყვეტილება;

4.6. 1996 წლის 1 სექტემბრიდან მ----- ს----- "ხ-----ის" ნაცვლად ფუნქციონირება გააგრძელა ამხანაგობამ, რომლის შემადგენლობაშიც დარჩნენ მ----- ს----- "ხ-----ის" დამფუძნებლები. 1996 წლის 1

სექტემბრიდან ამხანაგობის წევრებმა დაიწყეს მ----- ს----- "ხ-----ის" ქონების ფლობა და მმართველობა (აღნიშნულის საწინააღმდეგო გარემოება მოპასუხე მხარის მიერ დადასტურებული არ ყოფილა);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2001 წლის 17 ივლისის N2 ხელშეკრულება;
- 2001 წლის 29 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება;
- მოპასუხის შესაგებელი;
- სხდომის ოქმები;

4.7. 2000 წლის 20 ოქტომბერს გაცემული იქნა უძრავი ქონების საკუთრების მოწმობა, რომლის მიხედვითაც მ----- ს----- "ხ-----ზე" (რომელიც ამ დროისათვის ამხანაგობის სახელით მოქმედებდა) საკუთრების უფლებით გადაცემულ იქნა ხარაგაულის სოფელ ხ----- 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 3------. ამავე დღეს საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული იქნა მ----- ს----- "ხ-----ის" სახელზე 410 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;

4.8. 2001 წლის 17 ივლისს საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო ბიუროსა და ტ----- ხ-----ს შორის დადებულ იქნა ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც შემსრულებელმა აიღო ვალდებულება კვების ობიექტის პროექტის შედგენისათვის, დამკვეთის მხრიდან სათანადო ანაზღაურებით. 2001 წლის 29 სექტემბერს ტ----- ხ-----სა და სს „ზესტაფონმშენს“ შორის დადებული ხელშეკრულებით, მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულებაზე. შპს „ხარაგაულის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო ბიუროს მიერ შედგენილი ხარჯთაღრიცხვით კვების ობიექტის ღირებულება განისაზღვრა 61694.55 ლარით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2001 წლის 17 ივლისის N2 ხელშეკრულება;
- 2001 წლის 29 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება;
- ხარჯთაღრიცხვა;

- 2001 წლის 10 დეკემბრის მშენებლობის ნებართვა;

4.9. ხარაგაულის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 26 მარტის N6/19 დადგენილებით ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ---- 9----“ მიერ აგებული ობიექტი ექსპლოატაციაში იქნა მიღებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხარაგაულის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 26 მარტის N6/19 დადგენილება;

4.10. 2005 წლის 20 აპრილს ამხანაგობის წევრმა ა----- ხ-----მ თავისი კუთვნილი წილი 500 ლარად მიჰყიდა ვ----- წ----- და ა----- ხ----- ნაცვლად ამხანაგობის წევრი გახდა ვ----- წ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი;
- მოსარჩელეთა წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება;
-

4.11. 2010 წლის 23 ივლისის N 24-01-17/3783 პასუხით საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტმა, შესაბამისი ტექნიკური პირობების დაცვის შემთხვევაში, თანხმობა განაცხადა მ----- „ხ-----ის“ საკუთრებაში არსებული საზოგადოების ობიექტისათვის ხის მესერის (ღობის) მოწყობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის 2010 წლის 23 ივლისის N 24-01-17/3783 წერილი;

4.12. საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის 2010 წლის 23 ივლისის N 24-01-17/3783 ნებართვის საფუძველზე, საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის იმერეთის მთავარმა სამმართველომ, ასევე შესაბამისი ტექნიკური პირობების დაცვის შემთხვევაში, 2010 წლის 27 ივლისის N356084 წერილით თანხმობა განაცხადა მ----- „ხ-----ის“ საკუთრებაში არსებული საზოგადოების ობიექტისათვის ხის მესერის (ღობის) მოწყობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტის იმერეთის მთავარი სამმართველოს 2010 წლის 27 ივლისის N356084 წერილი;

4.13. 2019 წლის 1 მარტს ამხანაგობა „მ----- ხ-----ის“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია ამხანაგობა „მ----- ხ-----ის“ წევრების - ტ----- ხ-----, ა----- გ-----ის, ა----- ხ-----ა და ვ----- წ-----ს თანასაკუთრებად, რაზეც მოპასუხე ორგანოს 2019 წლის 19 მარტის N882019154033-05 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაევალა განმცხადებელს უფლებამონაცვლეობის დადგენის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების წარდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 19 მარტის N882019154033-05 გადაწყვეტილება;

4.14. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 18 აპრილის N882019154033-08 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველზე, რომ ამხანაგობა „მ----- ხ-----ის“ მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 18 აპრილის N882019154033-08 გადაწყვეტილება;

4.15. ტ----- ხ-----მ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 2000 წლის 20 ოქტომბრის (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი N362000000008) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს N282279 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს N282279 გადაწყვეტილება;

4.16. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2000 წლის 20

ოქტომბერს ისე განახორციელა საკუთრების რეგისტრაცია მრავალდარგოვან მ----- „ხ-----ის“ სახელზე, რომ არ გამოუკვლევია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, ფუნქციონირებდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის მ----- „ხ-----“, ვინ ახორციელებდა N3----- საკადასტრო კოდის მქონე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფლობასა და მმართველობას, მითუფრო, რომ მ----- „ხ-----ს“ 2000 წლის 20 ოქტომბრისათვის გავლილი არ ჰქონდა ხელახალი რეგისტრაცია;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.2019 წლის 3 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი;

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. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ამ გარემოებებთან დაკავშირებით სხვა, განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ სრულად უზრუნველყო იმ

გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ საწინააღმდეგო რაიმე სახის დოკუმენტის წარმოდგენა ვერ უზრუნველყო, აღსანიშნავია ისიც, რომ მოპასუხე მხარეს სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდია.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ **სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.**

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
საქართველო სამოქალაქო კოდექსი;
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი;
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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.

7.2. ხსენებული საკანონმდებლო ნორმის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

7.3. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7.4. სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, 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.

7.5. 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.

ამავე კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

7.6. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების

წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ3) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

7.7. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2019 წლის 1 მარტს **ამხანაგობა „მ----- ხ-----ის“** წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია **ამხანაგობა „მ----- ხ-----ის“** წევრების - **ტ----- ხ-----, ა----- გ-----ის, ა----- ხ-----ა და ვ----- წ-----ს** თანასაკუთრებად, რაზეც მოპასუხე ორგანოს 2019 წლის 19 მარტის N882019154033-05 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაევალა განმცხადებელს უფლებამონაცვლეობის დადგენის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების წარდგენა. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2019 წლის 18 აპრილის N882019154033-08 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძვლით, რომ **ამხანაგობა „მ----- ხ-----ის“** მიერ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაზე დაინტერესებული მხარის მიერ შეტანილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი, რაზეც მოსარჩელე მხარეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს N282279 გადაწყვეტილებით

1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს პარლამენტის №578 დადგენილების მე-2 პუნქტით დადგენილი იქნა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო (სამოქალაქო) სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოების ხელახალი სავალდებულო რეგისტრაცია ამ კანონის მოთხოვნების გათვალისწინებით. ხელახალი რეგისტრაციის ვადა გაგრძელებული იქნა 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ხოლო 1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს პარლამენტის №578 დადგენილების მე-4 პუნქტით და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-5 მუხლის 5.8 პუნქტით (1994 წლის 28 ოქტომბრის რედაქცია) დადგენილი იქნა საწარმოთა რეგისტრაციის გაუქმება ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში. ამდენად, მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით განახორციელა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2000 წლის 20 ოქტომბერს საკუთრების რეგისტრაცია მ----- „ხ-----ის“ სახელზე, რომელიც იმ დროისათვის უკვე აღარ იყო რეგისტრირებული და გადაწყვეტილების მიღებისას, ასევე ამხანაგობის წევრებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმისას, სრულად გამოიკვლია თუ არა მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, კი გააჩნდა თუ არა მოსარჩელე ამხანაგობა - „მ----- ხ-----ის“ წევრებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საკმარისი დოკუმენტები.

7.8. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ

პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

7.9. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 41-ე მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

7.10. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

7.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

ამავე კოდექსის 931-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი განსაზღვრავს ხელშეკრულების ფორმას და მიუთითებს, რომ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს წერილობით ან ზეპირად. ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივად უძღვებიან საქმეებს და წარმოადგენენ ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე დგინდება, რომ ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის მიერ 1992 წლის 30 აგვისტოს N7/81 გადაწყვეტილებით მრავალდარგოვან **მ-----ს-----ზე "ხ-----"** გამოყოფილ იქნა 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 1996 წლის 1 სექტემბრამდე **მ-----ს-----ს "ხ-----"** ხელახალი რეგისტრაცია არ განუხორციელებია, შესაბამისად, იგი ითვლება გაუქმებულად, თუმცა მის ბაზაზე, ზეპირი ხელშეკრულების საფუძველზე, შეიქმნა ამხანაგობა, რომლის შემადგენლობაშიც შევიდნენ **მ-----ს----- „ხ-----ის“** წევრები და სწორედ მათ განაგრძეს ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის მიერ გამოყოფილი უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის, კერძოდ, საზოგადოების ობიექტის მართვა-სარგებლობა. რაც ყველაზე საგულისხმოა, მესამე პირს - ხარაგაულის მუნიციპალიტეტის მერიას სადაო უძრავ ქონებაზე ინტერესი და რაიმე სახის პრეტენზია არ გააჩნია, უფრო მეტიც, მითითებულმა ორგანომ დაადასტურა კიდევ **ამხანაგობა „მ-----ს----- ხ-----ის“** წევრების მხრიდან მიმდინარე პერიოდში **მ-----ს----- „ხ----- 9-----“** საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, აღნიშნულის საწინააღმდეგო არც თვით მოპასუხე ორგანოს დაუდასტურებია.

ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმებით დადგენილი წესის გამოყენებითა და საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, იმ

პირობებში როდესაც საჯარო რეესტრში მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, **მ----- ს----- „ხ-----ის“** დამფუძნებელი კრების ოქმი №1, წესდება, ხარაგაულის რაიონის საკრებულოს გამგეობის გადაწყვეტილებები და №6/19 დადგენილება, №6 მშენებლობის დაწყების ნებართვის ასლი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებაზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესაძლებელი იყო დადებითი გადაწყვეტილების მიღება.

რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მითითებას, რომ „ვინაიდან, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის საფუძველზე არ დადგინდა **მ----- ს----- „ხ-----ის** ხელახალი რეგისტრაციის ფაქტი, 1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს პარლამენტის №578 დადგენილების მე-4 პუნქტით და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-5 მუხლის 5.8 პუნქტის საფუძველზე, აღნიშნული საწარმოს რეგისტრაცია ითვლება გაუქმებულად, ხოლო დაინტერესებული პირის მიერ უფლებამონაცვლის შესახებ დოკუმენტაცია წარმოდგენილი არ არის“ - სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია და შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები იმის თაობაზე, თუ ვინ ახორციელებდა N3----- საკადასტრო კოდის მქონე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფლობასა და მმართველობას 1996 წლის 1 სექტემბრიდან, ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გააჩნდა თუ არა პრეტენზია ან ინტერესი მითითებული უძრავი ქონების საკუთრებასთან დაკავშირებით და ა.შ. რაც ყველაზე საგულისხმოა, თუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სწორედ **მ----- ს----- „ხ-----ის“** ხელახალი რეგისტრაციის არ ქონას ედავებოდა მოსარჩელე მხარეს და ამ უკანასკნელის რეგისტრაციას გაუქმებულად მიიჩნევდა, მაშინ რა სამართლებრივი საფუძვლით განახორციელა მან 2000 წლის 20 ოქტომბერს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმავე **მ----- ს-----ზე - „ხ-----“**.

მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელსაც დელეგირებული აქვს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია, უნდა გაეთვალისწინებინა და შეფასება უნდა მიეცა იმისათვის, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი ნამდვილად გამოეყო **მ----- ს----- --- „ხ-----ს“** (აღნიშნული გარემოება მხარეთა შორის დავას არ იწვევს) და 2000 წლის 20 ოქტომბრის მდგომარეობით მის ფლობასა და განკარგვას ახორციელებდნენ **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“** წევრები, რომელთაც არაერთი უტყუარი დოკუმენტი გააჩნდათ ფლობის ფაქტთან დაკავშირებით. ვინაიდან სახელმწიფომ კანონით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთების

მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც პირს გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, თუმცა, ვერ ახდენს საკუთრებაში აღრიცხვას. ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები მთლიანობაში წარმოშობდა **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“** წევრების სახელზე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების და რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

7.12. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით უსაფუძვლოდ უთხრა უარი **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ს“** წევრებს მათი კუთვნილი, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში გატარებაზე, რაც არ შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

7.13. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-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.

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

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2000 წლის 20 ოქტომბერს **მ----- ს----- „ხ-----ის“** სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა არასრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე. მისი მხრიდან არ გამოკვლეულა, თუ რა სამართლებრივი ფორმით აგრძელებდა უკვე ლიკვიდირებული საწარმო საქმიანობას. ასევე სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული მოპასუხე ორგანოს უარი **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“** წევრის - **ტ----- ხ-----** საჩივარზე, რითაც შეიზღუდა მოსარჩელეთა კანონიერი უფლება და ინტერესი.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2000 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი N362000000008 - ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ----- **მ----- ს----- „ხ-----ის“** საკუთრებად 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 3----- რეგისტრაციის თაობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს N282279 გადაწყვეტილება, რომლითაც **ტ----- ხ-----ს** უარი ეთქვა რეგისტრაციის ბათილად ცნობაზე, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებულ მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც ბათილად უნდა იქნენ ცნობილი.

7.14. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23.1 მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომ ბათილად ცნო 2000 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება **მ----- ს----- „ხ-----ის“** სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ იმ საფუძველით, რომ მოცემული დროისათვის გაუქმებული იყო **მ----- ს----- „ხ-----ის“** რეგისტრაცია და ასეთი საწარმო არ არსებობდა, ხოლო სადაო ქონებას

მართლზომიერად ფლობდნენ და განკარგავდნენ **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“** წევრები, ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების N3----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად ცნობილი უნდა იქნენ **ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ი და ვ----- წ-----**, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე **ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ისა და ვ----- წ-----ს** საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

8. საპროცესო ხარჯები

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

შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, მოპასუხეებს - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩეეების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მათ მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

კონკრეტულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

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-3, მე-4, მე-12, 22-ე, 23-ე, 24-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

3. მოსარჩეეების - **ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“** წევრების: **ტ----- ხ-----, ა----- ხ-----, ა----- გ-----ისა და ვ----- წ-----ს** სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2000 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი N362000000008 ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ---- მ----- ს----- „ხ-----ის“ საკუთრებად 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 3----- რეგისტრაციის თაობაზე - გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღიდან;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აგვისტოს N282279 გადაწყვეტილება, რომლითაც ტ----- ხ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციის ბათილად ცნობაზე;

4. ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ---- მდებარე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის, საკადასტრო კოდით 3----- მესაკუთრედ ცნობილ იქნენ ამხანაგობა „მ----- ს----- ხ-----ის“ წევრები - ტ----- ხ----- (3.6 5-----), ა----- ხ----- (3.6 5-----), ა----- გ-----ი (3.6 5-----) და ვ----- წ----- (3.6 5-----);

5. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს ხარაგაულის რაიონის სოფელ ხ---- მდებარე 410 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის, საკადასტრო კოდით 3----- დაარეგისტრიროს ტ----- ხ----- (3.6 5-----), ა----- ხ----- (3.6 5-----), ა----- გ-----ისა (3.6 5-----) და ვ----- წ-----ს (3.6 5-----) საკუთრებად;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩეელების - ტ----- ხ----- (3.6 5-----), ა----- ხ----- (3.6 5-----), ა----- გ-----ისა (3.6 5-----) და ვ----- წ-----ს (3.6 5-----) სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება;

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ.ზესტაფონი, წერეთლის ქ.7).

