



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

05 დეკემბერი 2019 წელი
ი

ქ.ქ-----

შესავალი ნაწილი

ქ-----ის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მ-----
სხდომის მდივანი - გ-----

მოსარჩელე - ე-----ა ჩ-----

წარმომადგენელი - ა-----; ო-----

მოპასუხე - სსიპ „ს-----“

წარმომადგენელი - გ-----.

მესამე პირი - ს-----

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა დაზუსტებული.

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ს-----ს (ი-----ის რეგიონული ოფისი) 2018 წლის 14 მარტის N 8-----15 გადაწყვეტილება;

1.2. დაევალოს ს-----ის ე-----ს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე დაარეგისტრიროს ე-----ა ჩ-----ს საკუთრების უფლება ქ. ქ-----ში ნ---ას ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვმ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე.

დავის არსი:

მოსარჩელე ე-----ა ჩ-----მა 30.06.2017წ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურს ი-----ის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ.ქ-----ში ნ---ას ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვმ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადი განცხადება და მიუთითა N 8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ დოკუმენტაციაზე.

2017 წლის 6 ივლისს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონალურმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N 8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული, უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან აღნიშნულიდან გამომდინარე მარეგისტრირებელმა ორგანომ, მითითებული უძრავი ნივთის საზღვრების კორექტირების მიზნით N2----- (06.07.2017) კორექსონდენციით მიმართა სსიპ სახელმწიფოს ქ----- ეროვნულ სააგენტოს და N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო N2----- (06.07.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე.

სახელმწიფო ქ----- ე-----ს N 17/55290 (23.10.2017) წერილით მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ დოკუმენტში არ ფიქსირდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სააგენტოს არ შეუძლია განიხილოს სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (ს.კ 0----- და ს.კ 03.05.02.119) დაფიქსირებული ზედდების ნაწილში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საკითხი.

2017 წ 27 ოქტომბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----07 გადაწყვეტილება. რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ N5---- (27.10.2017) მიმართვით სსიპ სახელმწიფო ქ----- ეროვნულ სააგენტოდან გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით. შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა N5---- (27.10.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღების

შემდგომ.

2017 წლის 8 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დამარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოძიებული სსიპ სახელმწიფო ქ----- ე-----ს N6/24708 (23.05.2017) და ქალაქ ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მიერ N01/11785 (11.05.2017) წერილობით მოწოდებული ინფორმაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზაციის ფაქტი. ამასთან, ვინაიდან 1990 წლის 23 მაისს ქ-----ის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის N11.43.600 სხდომის ოქმიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ-----ი პოლიტექნიკური ინსტიტუტის კოოპერატივ ავტომობილს (იურდიულ პირს) ხოლო ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 7⁴-ე მუხლის თანახმად 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურდიული პირი კარგავს მართლობიერებაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასე თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვებას შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისთვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ვინაიდან N8----- სარეგისტრაციო განცხადება. 2017 წლის 13 ნოემბერს დარეგისტრირებულმა პირმა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომელითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა.

2017 წლის 13 ნოემბერს დაინტერესებულმა პირმა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების მიწაზე აღიარების კომისიაში გადაგზავნა.

2018 წლის 14 მარტს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8-----15 გადაწყვეტილება ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ალექსი გაბუნias (პ/ს 0-----0) განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული. ამასთან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურდიული პირების მფლობელობაში სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უღლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის თანახმად კერძო სამართლის იურდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა განისაზღვრება 2012 წლის 1 იანვრამდე. ხოლო აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ზემოთ მითითებული საფუძვლებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ N8----- 15(14.03.2018) გადაწყვეტილება მოსარჩელემ დადგენილი წესით გაასაჩივრა ს-----ის ე-----ში და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია 16.05.2018წ N 2----- გადაწყვეტილებით ს-----ის ეროვნულმა სააგენტომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის საჩივარი.

მოსარჩელის განმარტებით, გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნების უნებ დარღვევას წარმოადგენს და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული აქტის ბათილობის საფუძველია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ს-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2017 წლის 30 ივნისს ე-----ა ჩ-----ს (პირადი ნომერი 6-----) წარმომადგენელმა ალექსი გაბუნიაშვილი (პირადი ნომერი 0-----) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ. ქ-----ში, ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადი განცხადება და მიუთითა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ დოკუმენტაციაზე.

2017 წლის 6 ივლისს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე,

მარეგისტრირებელმა ორგანომ, მითითებული უძრავი ნივთებს საზღვრების კორექტირების მიზნით, №2---- (06.07.2017) კორესპონდენციით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქ----- ე-----ს და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება გადადო №2---- (06.07.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე.

ს-----ს №17/55290 (დოკუმენტბრუნვის ელქტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერია 584528/17, თარიღი - 23.10.2017) წერილით მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ ვინაიდან, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ დოკუმენტაციაში არ ფიქსირდებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სსიპ - სახელმწიფო ქ----- ეროვნული სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას განეხილა სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდები: 0-----, 0-----) დაფიქსირებული ზედდების ნაწილში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საკითხი.

2017 წლის 27 ოქტომბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----07 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ №5---- (27.10.2017) მიმართვით ს-----დან გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა № 5---- (27.10.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღების შემდგომ.

2017 წლის 8 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----09 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება. ასევე, ს-----ს № 6/24708 (23.05.2017) და ქალაქ ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის №01/11785 (11.05.2017) წერილებით მოწოდებული ინფორმაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზაციის ფაქტი. ამასთან, ვინაიდან 1990 წლის 23 მაისის ქ-----ის ს----- კომიტეტის №11.43.600 სხდომის ოქმიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ----- ავტომობილს (იურიდიულ პირს), ხოლო ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 7(4) მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1

იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ვინაიდან, №8----- სარეგისტრაციო განცხადება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხოლო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის 9-ე მუხლის თანახმად, „სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად“, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

2017 წლის 13 ნოემბერს დაინტერესებულმა პირმა № 8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა.

2017 წლის 27 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია №4----- (27.11.2017) მიმართვით გადაეგზავნა ქ----- ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2018 წლის 14 მარტს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----15 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღუქსი გაბუნიას (პირადი ნომერი 0-----) განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იქნა

დაკმაყოფილებული. ამასთან, „ფიზიკური და კერძოსამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7 (მეოთხე პრიმა) მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილია ქ-----ში, ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილია ქ-----
„ავტომობილის“ დამფუძნებელი კრების №1 (08.02.1988) ოქმი, ქ-----ის ს-----
----- კომიტეტის № 4.42.150 (24.02.1988)
გადაწყვეტილება მოქალაქეთა კუთვნილი ტრანსპორტის საშუალებების ტექნიკური მომსახურებისა და რემონტის კოოპერატივი „ავტომობილის“ რეგისტრაციაში გატარების შესახებ, ქ-----ის ს-----
----- კომიტეტის №11.43.600 (23.05.1990) ოქმიდან ამონაწერი, რომელშიც მითითებულია, რომ კოოპერატივ ავტომობილს გამოეყო 0.25 ჰა. მიწის ნაკვეთი ნ---ას ქუჩაზე მდებარე №4 ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ს-----ს № 6/24708 (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერია 239382/17, თარიღი - 23.05.2017) წერილის თანახმად, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში მოძიებული ვერ იქნა.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი კონკრეტული მისამართით: ქ-----ი, ნ---ას ქუჩის გაგრძელება, კოოპერატივი „ავტომობილის“, იულონ წოწელიას, გელა გოგრიჭიანის და ე----- ა ჩ-----ს მითითებით არ იძებნება.

განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირების მიერ მოთხოვნილია კოოპერატივი „ავტომობილისათვის“ გადაცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, იმ საფუძვლით, რომ ისინი წარმოადგენდნენ კოოპერატივის წევრებს და მისი ქ----- მიღებაზე უფლებამოსილ პირებს, ვინაიდან კოოპერატივ „ავტომობილს“ „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით დადგენილი წესით ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააგენტოს წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ

მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი საწარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4 მუხლის შესაბამისად სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას დაექვემდებარნენ. ხოლო მე-4 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში საწარმოთა მიმართ გამოიყენებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის იმდროინდელი რედაქცია კი საწარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში ითვალისწინებდა, თუკი საწარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული. სამეწარმეო ურთიერთობების სტაბილურობის მიზნით, კანონმდებელმა ზუსტად განსაზღვრა ვადა, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელი იყო საწარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული ვადის დაწესების სამართლებრივი შედეგი იმაში მდგომარეობდა, რომ ვადის გასვლის შემდეგ საწარმოებს ერთმოდათ ხელახალი რეგისტრაციის შესაძლებლობა და დგებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული შედეგი – რეგისტრაციის გაუქმება.

ამდენად, ვინაიდან, კოოპერატივ „ავტომობილს“ კანონმდებლობით დადგენილი წესით ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია, მისი რეგისტრაცია გაუქმებულია. მარეგისტრირებელ ორგანოში კი არ ყოფილა წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია რომლითაც დადგინდებოდა, რომ დაინტერესებული პირი წარმოადგენს კოოპერატივი „ავტომობილის“ უფლებამონაცვლეს და მისი ქ----- მიღებაზე უფლებამოსილ პირს. ამასთან, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ს-----ს კომპეტენციას არ განეკუთვნება უფლებამონაცვლეობის საკითხის დადგენა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7(4) მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე დგინდება, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნია და სააგენტოს მიერ მოპევებულიც ვერ იქნა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება N8-----15 (14.03.2018) არის კანონიერი და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, მიგვაჩნია, რომ ს-----ს მიერ გამოცემული აქტები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტების მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული სასაპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები.

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია. „ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

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

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „ს-----ის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები რაც გათვალისწინებულია ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე, 23-ე მუხლებით.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (გამოქვეყნების თარიღი: 17.06.2016 წელი). ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანების №1 დანართის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონი 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას

სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

მოპასუხის წარმომადგენელის განმარტებით, ს-----ს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონული ოფისის მიერ შესრულებულ იქნა მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება, დაცულ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „ს-----ის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნები, შესაბამისად სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, ამდენად ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 14 მარტს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----15 გადაწყვეტილება კანონიერია და, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 (1) მუხლის თანახმად, მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს, შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო მეორე მოთხოვნის ნაწილში და განმარტა, რომ 2018 წლის 16 აპრილს ე-----ა ჩ-----ს (პირადი ნომერი ნ-----) წარმომადგენელმა ალექსი გაბუნია (პირადი ნომერი 0-----) ს-----ის ე-----ში წარადგინა N219475/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ს-----ს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონული ოფისის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----15 (14.03.2018) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას სააგენტომ დაადგინა წინამდებარე შესაგებელის პირველ ნაწილში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, მისცა მათ სათანადო სამართლებრივი შეფასება და მიიჩნია, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონული ოფისის №8-----15 (14.03.2018) გადაწყვეტილება კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

ს-----ს 2018 წლის 16 მაისის N2----- გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა ი-----ის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 14 მარტის N8----- -15 გადაწყვეტილების კანონიერება.

ს-----ს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-60 (1) მუხლიდან გამომდინარე, გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული წარმოების უმთავრესი პრინციპია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა, ხოლო მიზანი - კანონიერი და დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამ კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობდა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველები, ვინაიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევას, არ დარღვეულა მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ასევე არ არსებობს სხვა არსებითი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

2.2. მესამე პირთა პოზიცია

ს-----ს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილია ქ-----ში, ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილ იქნა ქ----- „ავტომობილის“ დამფუძნებელი კრების №1 (08.02.1988) ოქმი, ქ-----ის ს----- კომიტეტის № 4.42.150 (24.02.1988) გადაწყვეტილება მოქალაქეთა კუთვნილი ტრანსპორტის საშუალებების ტექნიკური მომსახურებისა და რემონტის კოოპერატივი „ავტომობილის“ რეგისტრაციაში გატარების შესახებ, ქ-----ის ს----- კომიტეტის №11.43.600 (23.05.1990) ოქმიდან ამონაწერი, რომელშიც მითითებულია, რომ კოოპერატივ ავტომობილს გამოეყო 0.25 ჰა. მიწის ნაკვეთი ნ---ას ქუჩაზე მდებარე №4 ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ს-----ს № 6/24708 (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერია 239382/17, თარიღი - 23.05.2017) წერილის თანახმად, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში მოძიებული ვერ იქნა.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი კონკრეტული მისამართით: ქ-----ი, ნ---ას ქუჩის გაგრძელება, კოოპერატივი „ავტომობილის“, იულონ წოწელიას, გელა გოგრიჭიანის და ე----- ა ჩ-----ს მითითებით არ იძებნება.

განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირების მიერ მოთხოვნილია კოოპერატივი „ავტომობილისათვის“ გადაცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, იმ საფუძველით, რომ ისინი წარმოადგენდნენ კოოპერატივის წევრებს და მისი ქ----- მიღებაზე უფლებამოსილ პირებს, ვინაიდან კოოპერატივ „ავტომობილს“ „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით დადგენილი წესით ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია.

მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი საწარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე

გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4 მუხლის შესაბამისად სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას დაექვემდებარნენ. ხოლო მე-4 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში საწარმოთა მიმართ გამოიყენებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის იმდროინდელი რედაქცია კი საწარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში ითვალისწინებდა, თუკი საწარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული. სამეწარმეო ურთიერთობების სტაბილურობის მიზნით, კანონმდებელმა ზუსტად განსაზღვრა ვადა, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელი იყო საწარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული ვადის დაწესების სამართლებრივი შედეგი იმაში მდგომარეობდა, რომ ვადის გასვლის შემდეგ საწარმოებს ერთმეოდათ ხელახალი რეგისტრაციის შესაძლებლობა და დეგებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული შედეგი – რეგისტრაციის გაუქმება.

ამდენად, ვინაიდან, კოოპერატივ „ავტომობილს“ კანონმდებლობით დადგენილი წესით ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია, მისი რეგისტრაცია გაუქმებულია. ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7(4) მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. დადგენილია, რომ ქ-----ის პოლიტ ტექნიკურ ინსტიტუტში „ავტომობილების“ კათედრის ლაბორატორიის ბაზაზე არსებობს კოოპერატივი „ავტომობილი“ კოოპერატივში სრულდება ავტომობილების კაპიტალური შეკეთება და რემონტის სამუშაოები ლაბორატორიის ბაზაზე გათვალისწინებულია მძლავრი სამეცნიერო პოტენციალის მქონე ლაბორატორიის მშენებლობა რის გამოც რექტორატი ითხოვს ინსტიტუტის მდებარე ტერიტორიაზე კოოპერატივ „ავტომობილისათვის“ სანაცვლო მიწის ნაკვეთის გაყოფას

საქალაქო საბჭო აღმასკომმა გადაწყვიტა:

დაკმაყოფილდეს ქ-----ის პოლიტექნიკური ინსტიტუტის რექტორატის თხოვნა და ინსტიტუტში ;; ავტომობილების " კათედრის ლაბორატორიის ბაზაზე მძლავრი სამეცნიერო პოტენციალის მქონე ლაბორატორიის მშენებლობასთან დაკავშირებით ამავე კათედრის ბაზაზე არსებული კოოპერატივის „ავტომობილის“ გამოეყოს სანაცვლო მიწის ნაკვეთი ფართი 0.25 ჰექტარი ნ---ას ქუჩაზე N4 ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

საარქივო დოკუმენტებით კერძოდ ქ. ქ-----ის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 23.05.1990 წლის ოქმი 11.43.60 გადაწყვეტილებით დასტურდება რომ ქალაქ ქ-----ის პოლიტექნიკურ ინსტიტუტში ავტომობილების კათედრის ლაბორატორიის ბაზაზე არსებულ კოოპერატივ „ავტომობილს“ იმის გამო, რომ ლაბორატორიის ბაზაზე გათვალისწინებულია მძლავრი სამეცნიერო პოტენციალის მქონე ლაბორატორიის მქონე ლაბორატორიის მშენებლობა სანაცვლოდ გამოეყო 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ნ---ას ქუჩაზე მდებარე N 4 ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

მტკიცებულება: საარქივო ცნობა (ტ.1. გვ. 108; 110);

3.1.2. დადგენილია, რომ ქალაქ ქ-----ში ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის კოოპერატივ „ავტომობილი“-ის მიერ პრივატიზაციის შესახებ დოკუმენტაცია ქალაქ ქ-----ის მუნიციპალიტეტში არ მოიპოვება.

მტკიცებულება: ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის პასუხი (ტ.1. გვ. 31)

3.1.3. დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქ----- ე-----ში ქალაქ ქ-----ში ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის კოოპერატივ „ავტომობილი“-ის უძრავი ნივთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი ინფორმაცია /დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში მოძიებული ვერ იქნა.

მტკიცებულება: სახელმწიფო ქ----- ე-----ს პასუხი (ტ.1. გვ. 32).

3.1.4. დადგენილია, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, უძრავი ნივთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან ს.კ. 0----- და 0-----.

ს-----ის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის ექვს ივლისს 6 2665 17 წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქ----- ე-----ს 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების კორექტირების მიზნით.

მტკიცებულება: ს-----ის ე-----ს პასუხი (ტ.1. გვ. 35).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 6 ივლისს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, მითითებული უძრავი ნივთებს საზღვრების კორექტირების მიზნით, №2---- (06.07.2017) კორესპონდენციით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქ----- ე-----ს და №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება გადადო №2---- (06.07.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე.

3.2.2. დადგენილია, რომ 2017 წლის 8 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----09 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება. ასევე, ს-----ს № 6/24708 (23.05.2017) და ქალაქ ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის №01/11785 (11.05.2017) წერილებით მოწოდებული ინფორმაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზაციის ფაქტი. ამასთან, ვინაიდან 1990 წლის 23 მაისის ქ-----ის ს----- კომიტეტის №11.43.600 სხდომის ოქმიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ----- ავტომობილს (იურიდიულ პირს), ხოლო ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 7(4) მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ვინაიდან, №8----- სარეგისტრაციო განცხადება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხოლო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და

სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის 9-ე მუხლის თანახმად, „სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად“, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

2017 წლის 27 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია №4----- (27.11.2017) მიმართვით გადაეგზავნა ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

3.2.3. დადგენილია, რომ 2018 წლის 14 მარტს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----15 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ალექსი გაბუნიას (პირადი ნომერი 0-----) განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული. ამასთან, „ფიზიკური და კერძოსამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7 (მეოთხე პრიმა) მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

მტკიცებულია: №8-----15 გადაწყვეტილება (ტ.1. გვ. 46-47);

3.2.4. დადგენილია, რომ ს-----ს 2018 წლის 16 მაისის N 2----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა 2018 წლის 14 მარტის ქ-----

რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონული ოფისის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----15 გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის თაობაზე ე-----ა ჩ-----ს წარმომადგენლის ალექსი გაბუნიას საჩივარი.

მტკიცებულება: ს-----ს 2018 წლის 16 მაისის N 2----- გადაწყვეტილება (ტ.1.გვ.12-17);

3.2.5. დადგენილია, რომ ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მე-----ს მფლობელობაში /სარგებლობაში/ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიამ განიხილა ს-----ს შუამდგომლობა ქ. ქ-----ში ნ---ას ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვმ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და დაადგინა, რომ უფლება ასაღიარებელი ნაკვეთი წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და არა თვითნებურად დაკავებულს, რის გამოც საკითხის გადაწყვეტა არ შედის ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მე-----ს მფლობელობაში /სარგებლობაში/ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის კომპეტენციაში.

მტკიცებულება: 2018 წლის 07 მარტის N01/5362 წერილი. (ტ.1.გვ. 57);

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. ე-----ა ჩ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

5.1. საქართველოს კონსტიტუცია, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენცია, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს, ამიტომაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება არის უმნიშვნელოვანესი მექანიზმი, რომელიც აწესრიგებს

ინდივიდსა და სახელმწიფოს, ასევე, კერძო პირებს შორის არსებულ სადავო ურთიერთობებს, უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და იცავს დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევისაგან.

საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო დაცვის უფლება თავად არის ადამიანის ერთ-ერთი დამოუკიდებელი უფლება, ამასთან, ადამიანის ყველა სხვა უფლებისა და თავისუფლების აუცილებელი გარანტია, დაცვის საშუალება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის პირველი წინადადების შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

იცავს რა სამართლიანი სასამართლოს უფლებას, რომელსაც გააჩნია ფუნდამენტური მნიშვნელობა დემოკრატიულ საზოგადოებაში, ევროკონვენციის მე-6 მუხლს უკავია ცენტრალური ადგილი კონვენციის სისტემაში. აღნიშნული მუხლის დაცვის ობიექტს წარმოადგენს კანონის უზენაესობის პრინციპი, რომელსაც ემყარება მთლიანად საზოგადოება.

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, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტები წარმოადგენენ

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

გადაწყვეტილებების კანონიერების შესამოწმებლად უნდა შემოწმდეს მათი დასაშვებობა, ფორმალური კანონიერება და მატერიალური კანონიერება.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიყენოს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სამართლებრივი ფორმა.

ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის გამოიცეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით.

ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერება დაკავშირებულია აქტის შინაარსთან და მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდეს მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდეს ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

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 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და

შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

6.2. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია ს-----ს 2018 წლის 14 მარტის N 8-----15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ს-----ის ე-----ზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ე-----ა ჩ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. ქ-----ში, ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვმ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში ს-----ის ეროვნულმა სააგენტომ სრულად გამოიკვლია საქმის გარემოებები და მიიღო კანონთან შესაბამისი გადაწყვეტილება.

კერძოდ- დადგენილია, რომ 2017 წლის 30 ივნისს ე-----ა ჩ-----ს წარმომადგენელმა ალექსი გაბუნიაშვილმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ. ქ-----ში, ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო

განცხადებას დაურთო პირადი განცხადება და მიუთითა №8-----
სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ დოკუმენტაციაზე.
2017 წლის 6 ივლისს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო
სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03
გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარდგენილი
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით სარეგისტრაციო უძრავი
ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო 0----- და 0-----
საკადასტრო კოდებით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი
ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე,
მარეგისტრირებელმა ორგანომ, მითითებული უძრავი ნივთებს საზღვრების
კორექტირების მიზნით, №2----- (06.07.2017) კორესპონდენციით მიმართა სსიპ
სახელმწიფო ქ----- ე-----ს და №8----- სარეგისტრაციო
განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღება გადადო №2----- (06.07.2017)
მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე.

ს-----ს №17/55290 წერილით მარეგისტრირებელ
ორგანოს ეცნობა, რომ ვინაიდან, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე
წარდგენილ დოკუმენტაციაში არ ფიქსირდებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სსიპ - სახელმწიფო ქ-----
ეროვნული სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას განეხილა
სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო
კოდები: 0-----, 0-----) დაფიქსირებული ზედდების ნაწილში საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საკითხი.

2017 წლის 27 ოქტომბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო
სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----07
გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ
მარეგისტრირებელმა ორგანომ №5----- (27.10.2017) მიმართვით ს-----
-----დან გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო
უძრავ ნივთთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება
განახლდებოდა № 5----- (27.10.2017) მიმართვაზე პასუხის მიღების შემდგომ.

2017 წლის 8 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო
სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----09
გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მის მიერ
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ
მოძიებული დოკუმენტაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე
საკუთრების უფლება. ასევე, ს-----ს № 6/24708
(23.05.2017) და ქალაქ ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის №01/11785 (11.05.2017)

წერილებით მოწოდებული ინფორმაციით არ დადგინდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზაციის ფაქტი. ამასთან, ვინაიდან 1990 წლის 23 მაისის ქ-----ის ს----- კომიტეტის №11.43.600 სხდომის ოქმიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი გამოეყო ქ----- ავტომობილს (იურიდიულ პირს), ხოლო ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 7(4) მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. ამ ვადის გასვლის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ვინაიდან, №8----- სარეგისტრაციო განცხადება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხოლო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის 9-ე მუხლის თანახმად, „სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად“, დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი იყო განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

2017 წლის 13 ნოემბერს დაინტერესებულმა პირმა № 8----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნა.

2017 წლის 27 ნოემბერს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია №4----- (27.11.2017) მიმართვით გადაეგზავნა ქ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2018 წლის 14 მარტს ქ----- რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ი-----ის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----15 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღექსი გაბუნიას (პირადი ნომერი 0-----) განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული. ამასთან, „ფიზიკური და კერძოსამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7 (მეოთხე პრიმა) მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილია ქ-----ში, ნ---ას ქუჩის გაგრძელებაზე მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილია ქ----- „ავტომობილის“ დამფუძნებელი კრების №1 (08.02.1988) ოქმი, ქ-----ის ს----- კომიტეტის № 4.42.150 (24.02.1988) გადაწყვეტილება მოქალაქეთა კუთვნილი ტრანსპორტის საშუალებების ტექნიკური მომსახურებისა და რემონტის კოოპერატივი „ავტომობილის“ რეგისტრაციაში გატარების შესახებ, ქ-----ის ს----- კომიტეტის №11.43.600 (23.05.1990) ოქმიდან ამონაწერი, რომელშიც მითითებულია, რომ კოოპერატივ ავტომობილს გამოეყო 0.25 ჰა. მიწის ნაკვეთი ნ---ას ქუჩაზე მდებარე №4 ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ს-----ს № 6/24708 (დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში რეგისტრაციის ნომერია 239382/17, თარიღი - 23.05.2017) წერილის თანახმად, სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში მოძიებული ვერ იქნა. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი კონკრეტული მისამართით: ქ-----ი, ნ---ას ქუჩის გაგრძელება, კოოპერატივი „ავტომობილის“, იულონ წოწელიას, გელა გოგრიჭიანის და ე----- ა ჩ-----ს მითითებით არ იძებნება.

განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია

კოოპერატივი „ავტომობილისათვის“ გადაცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, იმ საფუძველით, რომ ის წარმოადგენს კოოპერატივის წევრს და მისი ქ----- მიღებაზე უფლებამოსილ პირს, ვინაიდან კოოპერატივ „ავტომობილს“ „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით დადგენილი წესით ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია.

სასამართლო სრულად იაზიარებს მოპასუხეთა პოზიციას სარჩელის უსაფუძვლობის შესახებ და აღნიშნავს, რომ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი საწარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4 მუხლის შესაბამისად სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას დაექვემდებარნენ. ხოლო მე-4 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში საწარმოთა მიმართ გამოიყენებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის იმდროინდელი რედაქცია კი საწარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში ითვალისწინებდა, თუკი საწარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული. სამეწარმეო ურთიერთობების სტაბილურობის მიზნით, კანონმდებელმა ზუსტად განსაზღვრა ვადა, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელი იყო საწარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული ვადის დაწესების სამართლებრივი შედეგი იმაში მდგომარეობდა, რომ ვადის გასვლის შემდეგ საწარმოებს ერთმოდანთ ხელახალი რეგისტრაციის შესაძლებლობა და დგებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული შედეგი – რეგისტრაციის გაუქმება.

-ანალოგიური კატეგორიის საქმეზე (იხ. საქმე №ბს-640-615(კ-13) საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საწარმოს რეგისტრაცია წარმოადგენს იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტებისა და მოვლენების შეტანას სახელმწიფო რეესტრში. რეგისტრაციას აქვს გადამწყვეტი იურიდიული ფაქტის მნიშვნელობა. რეგისტრაციის ინსტიტუტი მიზნად ისახავს სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობის უზრუნველყოფას. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამეწარმეო ურთიერთობების სტაბილურობის მიზნით, კანონმდებელმა ზუსტად განსაზღვრა ვადა, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელი იყო საწარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული ვადის დაწესების სამართლებრივი შედეგი იმაში მდგომარეობდა

რეობდა, რომ ვადის გასვლის შემდეგ საწარმოებსერთმეოდათ ხელახალი რეგი
სტრაციის შესაძლებლობა და დგებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის 5.8 მუხლი
თ გათვალისწინებული შედეგი რეგისტრაციის გაუქმება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „სამართალმემკვიდრეობის“
უფლებამონაცვლების საკითხი მაშინ დგება, როდესაც მაგალითად სახეზე
გვაქვს საწარმოთა გარდაქმნა, შერწყმა, ნატურით გაყოფა. საწარმოთა
ხელახალი

რეგისტრაციაკიუთანაბრდებოდა საწარმოსრეორგანიზაციას გარდაქმნას მოქმე
დ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მისიორგანიზაციულსამართლებრივი
ფორმის მოყვანის გზით. აღნიშნული ნიშნავდა არასამართლებრივი ურთიერთ
ობების ახალი სუბიექტის შექმნას, არამედ უკვე არსებული სუბიექტისმიერ მო
ქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საქმიანობის გაგრძელებას. ამ მოვლენას,
როგორცრეორგანიზაციას, თან სდევდა უფლებამონაცვლება იმ საწარმოს უფ
ლებები და მოვალეობები, რომლის ხელახალი რეგისტრაციაც მოხდა, გადაეცემ
ოდა მის უფლებამონაცვლეს ხელახალირეგისტრაციის გზით შექმნილ საწარმო
ს. იმავდროულად, საწარმოს ხელახალი რეგისტრაციისაგანგანსხვავდებოდა სა
წარმოს დაფუძნება, იმ თვალსაზრისით, რომ ამ შემთხვევაშიუფლებამონაცვლ
ეობას ვერ ექნებოდა ადგილი, რამდენადაც საწარმოს დაფუძნების გზით იქმნებ
ასამართლებრივი ურთიერთობების ახალი სუბიექტი, რომელსაც არ ჰყავს ამ უ
რთიერთობებშიწინამორბედი საწარმო და არავის უფლება-

მოვალეობების მემკვიდრე არ არის“.

წინამდებარე შემთხვევაში დავას არ იწვევს და თავად მოსარჩელებიც
ადასტურებენ, რომ კოოპერატივ „ავტომობილს“ ხელახალი რეგისტრაცია არ
მოუხდენია.

მეწარმეთა
და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების რეგისტრაციისსამს
ახურისარქივში არ არის დაცულიაღნიშნული სუბიექტის ხელახალი რეგისტრა
ციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. ამდენად, სასამართლო საქმეზე
დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1988 წლის 08 თებერვალს დაფუძნებულმა
საწარმომ, კოოპერატივი „ავტომობილი“, გაუშვა საქართველოს პარლამენტის
1994 წლის 28 ოქტომბრის ზემოაღნიშნული დადგენილებით განსაზღვრული
ხელახალი რეგისტრაციის ვადა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ კი მას აღარ ჰქონდა
უფლება განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია, რამდენადაც მისი
სამართლებრივი მდგომარეობა უთანაბრდება რეგისტრაცია გაუქმებული
საწარმოს მდგომარეობას. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ განსახილველ
შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს კოოპერატივი „ავტომობილი“-ს
უფლებამონაცვლე.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ ე-----ა ჩ----- ითხოვს
საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მართლზომიერ მფლობელობაში
არსებულ

უძრავ ნივთზე, როგორცფიზიკური პირი. სასამართლო განმარტავს, რომ მფლ

ობელობა არის ფაქტი დამართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი , რომელიც სამართლებრივ საფუძველზეა ხორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „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, მეზლის 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.

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია. „ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების

მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „ს-----ის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები რაც გათვალისწინებულია ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე, 23-ე მუხლებით.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (გამოქვეყნების თარიღი: 17.06.2016 წელი). ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე

უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანების №1 დანართის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

„ს-----ის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კოოპერატივ „ავტომობილის“ მიერ ხელახალი რეგისტრაციის გაუვლულობის გამო, მისი რეგისტრაცია გაუქმებულია, ხოლო დოკუმენტი, რომელიც სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას დაადგენდა, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი არ არის. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ვერ დადასტურდა სადავო აქტების კანონთან შეუსაბამობა, რომ აღნიშნული აქტები მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

ამდენად, ვინაიდან, კოოპერატივ „ავტომობილს“ კანონმდებლობით დადგენილი წესით ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია, მისი რეგისტრაცია გაუქმებულია, მარეგისტრირებელ ორგანოში კი არ ყოფილა წარდგენილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია რომლითაც დადგინდებოდა, რომ დაინტერესებული პირი წარმოადგენს კოოპერატივი „ავტომობილის“ უფლებამონაცვლეს და მისი ქ----- მიღებაზე უფლებამოსილი პირს. სარეგისტრაციო სამსახურმა დაასაბუთა, რომ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, კონკრეტული ურთიერთობის

მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინ აღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7(4) მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქ----- პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე დგინდება, რომ დაინტერესებულ პირს არ გააჩნია, სააგენტოს მიერ მოპოვებული ვერ იქნა და სასამართლოშიც ვერ წარმოდგინა მოსარცელემ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება N8-----15 (14.03.2018) არის კანონიერი და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე 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. ამავ კოდექსის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 (1) მუხლის

თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

როგორც აღინიშნა, კოოპერატივ „ავტომობილს“ ხელახალი რეგისტრაცია არ გაუვლია და მისი რეგისტრაცია გაუქმებულია, ხოლო დოკუმენტი, რომელიც სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლებას დაადგენდა, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი არ არის. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ვერ დადასტურდა სადავო აქტების კანონთან შეუსაბამობა, რომ აღნიშნული აქტები მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. სარეგისტრაციო სამსახურმა დაასაბუთა, რომ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად სასამართლო თვლის რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს

მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით

სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს, იურიდიული პირებისათვის 5000 ლარს.

სსს კოდექსის 55.2-ე მუხლით - სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სახ. ბაჟის სახით გადაიხადა 100 ლარი, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სსს კოდექსის 55.2. მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი უნდა ჩაირიცხოს სახ. ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებები გამოყენებული არ არის.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ე-----ა ჩ-----ს სარჩელი უსაფუძვლობის გამო არ დაკმაყოფილდეს.

2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება სააპელაციო წესით გასაჩივრდეს ქ-----ის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქ-----ი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს (ქ-----ი კუპრაძის ქ. N11) მეშვეობით.

მოსამართლე

მ-----