



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14.02.2020

ქ. ზუგდიდი

შესავალი ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ირაკლი აბშილავა
სხდომის მდივანი ნინო დიხამინჯია

მოსარჩელე შპს „ხ-----“

წარმომადგენელი გო-----ა

მოპასუხე სა-----ო , სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი რო-----ა

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობა, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სა-----ოს 20.03.2019 წ 22.04.2019წ
გადაწყვეტილებების ბათილობა.

1.2. სა-----ოსთვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოსარჩელის 30.06.2011 წ განცხადების საფუძველზე შპს „ხ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე არ ცნობს სარჩელს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ზუგდიდის რაიონის სახალხო დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 31.01.1978 წ. №44 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა ონარიის ჩაის საბჭოთა მეურნეობის 27.01.1978 წ. №51 თანხმობა ზუგდიდის რაიკოოპკავშირის გამგეობაზე ამავე მეურნეობის მიწებიდან სამეურნეო მაღაზიის მშენებლობისათვის 0,3 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ. მიწის ნაკვეთზე გაშენდა სამეურნეო მაღაზია, რომელიც ექსპლუატაციაში 1979 წ. შევიდა. მაღაზიას ეწოდა უნივერსალური "კო-----ი", რომელიც შედიოდა ზუგდიდის რაიკოოპკავშირის სისტემაში ანუ ირი-ცხებოდა რაიკოოპკავშირის ბალანსზე (საკუთრებაში)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- სასამართლო გადაწყვეტილება №2/62-2002 საქმეზე (18.01.2002 წ.)
- საარქივო ცნობა: ზუგდიდის ს/დ რაისაბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება
- ზუგდიდის რაიკოოპერატივის გამგეობის დადგენილება (12.11.1999 წ.)
- მიღება-ჩაბარების აქტი (უნივერსალური "კო-----ი"; 22.11.1999 წ.)
- ზუგდიდის რაიკოოპერატივის გამგეობის ბრძანება №33 (22.11.1999 წ.)

3.2. ზუგდიდის რაიკოოპერატივის მიერ ორ ფიზიკურ პირთან (მურად გვილია და ალ-----ა) ერთად 11.05.1999 წ. დაფუძნდა შპს "ხვ-----", რომლის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 11 620 ლარის ქონებით. შპს-ს კაპიტალში რაიკოოპერატივის წილმა შეადგინა 52,8%. რაიკოოპერატივის გამგეობამ 12.11.1999 წ. მიიღო დადგენილება შპს "ხვ-----"-სათვის უნივერსალური "კო-----ი"-ს ბალანსიდან ბალანსზე გადაცემის შესახებ. რაიკოოპერატივის გამგეობის 22.11.1999 წ. №33 ბრძანებით შპს "ხვ-----"-ს ბალანსიდან ბალანსზე გადაეცა უნივერსალური "კო-----ი", რაზეც 22.11.1999 წ. შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- ზუგდიდის რაიკოოპერატივის გამგეობის დადგენილება (12.11.1999 წ.)

- მიღება-ჩაბარების აქტი (უნივერსალი "კო-----ი"; 22.11.1999 წ.)
- ზუგდიდის რაიკოოპერატივის გამგეობის ბრძანება №33 (22.11.1999 წ.)
- სასამართლოს დადგენილება (04.06.1999 წ.)
- წესდება (შპს "ხვ-----"; 11.05.1999 წ.)

3.3. შპს "ხვ-----"-ს 21.10.2002 წ. №14 მიმართვის საფუძველზე უნივერსალი "კო-----ი" აღირიცხა ზუგდიდის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში (რეგისტრაცია №560). შპს "ხვ-----" მითითებულ იქნა "შენობა-ნაგებობების ბოლო მესაკუთრედ", ხოლო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მითითებულ იქნა "სახელმწიფო საკუთრება". 21.10.2002 წ. ზუგდიდის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემულ იქნა შესაბამისი "აღრიცხვა-დახასიათება" და მისი თან-დართული ნახაზი (დანართი №1) - გენერალური გეგმა. 10.01.2009 წ. შედგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც შეითანხმა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქშენებლობისა და არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურმა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- აღრიცხვა-დახასიათება №12-1 (შპს "ხვ-----"; 21.10.2002 წ.)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (10.01.2009 წ.)
- გენერალური გეგმა (ინვ. №560; 21.10.2002 წ.)

3.4. შპს "ხვ-----"-ის დირექტორმა 30.06.2011 წ. მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა და მიუთითა უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ შემდეგ დოკუმენტაციაზე: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სასამართლო გადაწყვეტილება №2/62-2002 საქმეზე; ს/დ საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება; რაი-კოოპერატივის გამგეობის დადგენილება; აღრიცხვა-დახასიათება; მიღება-ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- განცხადება/განცხადების მიღების ბარათი (30.06.2011 წ.)
- განცხადების მიღების ბარათი (საქმე №882009431781)

-შემოვლის ფურცელი/განცხადება/ქვითარი/პირადობის მოწმობა

3.5. შპს "ხვ-----"-ის დირექტორის 30.06.2011 წ. განცხადებაზე სააგენტოს მიერ 20.03.2019 წ. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება №882011313045-09, რომელსაც საფუძვლად დაედო ის, რომ „დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და სა-----ოს მიერ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოპოვებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე შპს „ხვ-----“-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამასთან, ...2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი

-შესაგებელი

-მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი

-სააგენტოს გადაწყვეტილება №882011313045-09 (20.03.2019 წ.)

3.6. სააგენტოს 20.03.2019 წ. გადაწყვეტილებაზე №882011313045-09 დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი. შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ჩატარდა ზეპირი მოსმენა, რომელზეც მომჩივნის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა შემოსავლების სამსახურის 08.04.2019 წ. №21-02-1/37184 წერილი, რომლის თანახმად, 1999, 2001, 2004 წწ. გადასახადის გადამხდელთა სიებში (სოფ. ჭითაწყარი, აგროკომბინატი ონარია) გადამხ-დელად ირიცხება მაღასია "კო-----ი" (საიდენტიფიკაციო ნომრის მითითების გარეშე), ხოლო შპს "ხვ-----" გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ფიქსირდება (სიის მიხედვით, როგორც სჩანს, არ დგინდება მაღასია "კო-----ის" სტატუსი და კუთვნილება).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-სარჩელი

-შესაგებელი

-მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი

-ადმინისტრაციული საჩივარი №882011313045-09 გადაწყვეტილებაზე

- მოსაწვევი ზეპირ მოსმენაზე (18.04.2019 წ.)

-შემოსავლების სამსახურის №21-02-1/37184 წერილი (08.04.2019 წ.)

3.7. შპს "ხვ-----"-ის დირექტორის 30.06.2011 წ. განცხადებაზე სააგენტოს მიერ

22.04.2019 წ. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება №882011313045-11. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძვლად გადაწყვეტილებაში მითითებულია ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოდგენილი არ იქნა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. სააგენტოს 22.04.2019 წ. №882011313045-11 გადაწყვეტილებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- სააგენტოს გადაწყვეტილება #882011313045-11(22.04.2019)
- ადმინისტრაციული საჩივარი

3.8. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სააგენტომ 03.05.2019 წ. წერილით ეროვნული არქივიდან გამოითხოვა "ინფორმაცია/დოკუმენტაცია ზუგდიდის რაიკოოპერატივისათვის ზუგ-დიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭითაწყარში მდებარე უძრავი ნივთის გადაცემის თაობაზე 1978-2007 წლების მონაცემებით". ამ მიზეზით 03.05.2019 წ. და 15.05.2019 წ. მიღებულ იქნა გადაწყვეტილებები ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების გადადების თაობაზე. სააგენტოს 22.05.2019 წ. წერილით საძიებო პერიოდი განისაზღვრა 1986-1999 წლებით. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოთხოვნილი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არქივიდან არ მიღებულა. მიუხედავად ამისა, სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოება დაასრულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- სააგენტოს გადაწყვეტილება №153829 (03.05.2019 წ.)
- სააგენტოს წერილი 03.05.2019 #153712
- სააგენტოს გადაწყვეტილება №225771 (27.06.2019 წ.)

3.9. სააგენტოს მიერ 27.06.2019 წ. მიღებულ იქნა №225771 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარი დამყარებულია იმავე გარემოებებზე, რაზეც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები. ამასთან, დამატებით მითითებულია, რომ: ა) "ზუგდიდის რაიკოოპერატივმა უნივერსალური "კო-----ი"

შპს "ხვ-----"-ს გადასცა დროებით სარგებლობაში" (პუნქტი 3.1.5); ბ) "ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავი ნივთი აღრიცხულია 2002 წელს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე და მოსარგებ-ლედ მითითებულია "უნივერსალური კო-----ი", ხოლო მესაკუთრედ სახელმწიფო" (პუნქტი 3.1.14).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი
- შესაგებელი
- მხარეთა ახსნა განმარტებები, სხდომის ოქმი
- სასამართლოს დადგენილება (04.06.1999 წ.)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელი საფუძვლიანია.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

"სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-3 მუხლები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 23-ე, 27-ე მუხლები, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი"-ს მე-2 მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის პირველ მუხლში ადგენს, რომ კანონის მიზანია 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.

კანონის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – 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.

კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის 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, აგრეთვე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე თვით-ნებურად დაკავებული მიწა.

კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, „დაინტერესებული პირია „... კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-

ნაგებობაზე საკუთრების უფლება“.

კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, "მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სა-
-----ო (შემდგომში - სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით". ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლო-ბელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით".

კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესებით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, "მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებ-ლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომ-ვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კა-ნონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია".

"სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის "ნ" ქვეპუნქტის თანახმად, "მიწის მართლ-ზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამა-დასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართ-ველოს 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 დამტკი-ცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია

(საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი“.

საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი"-ს მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ბ" ქვე-პუნქტის თანახმად, "უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - მიწის მართლზომიერი მფლო-ბელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი", ხოლო "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, "მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამა-დასტურებელი დოკუმენტი - 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 გა-დაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართუ-ლი მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართვე-ლობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარ-გებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამე-ურნეო 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, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პი-რების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7/3 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პი-რების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი,

1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის და-მადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი". ამავე ნაწილის "ვ" ქვეპუნქტის თა-ნახმად, "ცნობა-დახასიათება - სა-----ოს ტერიტორიული სარე-გისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც ასახავს მასთან დაცული ადგი-ლობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებს უძრავი ნივთის თაობაზე".

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016 წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი"-ს მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ბ" ქვე-პუნქტის თანახმად, "უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი", ხოლო "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, "მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამა-დასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდარ-თული 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, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთ-რებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგი-ლობრივი

თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ". ამავე ნაწილის "ვ" ქვეპუნქტის თანახმად, "ცნობა-დახასიათება – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფერო-ში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სა-----ოს (შემდგომში – სააგენტო) ტერიტორიული სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც ასა-ხავს მასთან დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებს, უძრავი ნივთის თაობაზე".

"მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის (ძალა დაკარგა 12.28.2005 წ. კანონით), მე-2 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, "მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების, კე-თილმოწყობის ობიექტების, მიწისქვეშა და მიწისზედა საინჟინრო კომუნიკაციების ტექნიკურ აღრიცხვა – დახასიათებას, ინვენტარიზაციასა და პასპორტიზაციას ახორციელებენ ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურები".

საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ "კანონმდებელმა გამოხატა ნება, რომ კანონში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“. ...შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსახურო განმცხადებლის მიერ წარდგენილ დოკუ-მენტზე, როგორც მართლზომიერი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტზე და მიეცა შესა-ბამისი სამართლებრივი შეფასება" (იხ. 07.02.2019 წ. სუსგ №ბს-1386(კ-18) საქმეზე).

"საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ ბრძანებულებაში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტების ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლ-ზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონ-მდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვე-პუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლ-ზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“. ...საკასა-ციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მართალია ...ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასა-მართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი ან სათა-ნადო წესით დამოწმებული ასლი, მაგრამ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ისე ქვედა ინსტან-ციის სასამართლოებს უნდა ემსახულოთ იმ გარემოებაზე, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუა-ლებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო

მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება" (იხ. 02.04.2013 წ. სუსგ №569-559 (კ-12) საქმეზე).

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური დაკერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ითვლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებად, თუმცა ეს ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს უტოვებს შესაძლებლობას, საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში, „სხვა დოკუმენტის/დოკუმენტების“ წარდგენის შემთხვევაში შეაფასოს, რამდენად ადასტურებს ის პირის მართლზომიერ უფლებას სარე-გისტრაციო ობიექტზე. ...სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო შეემოწმებინა ...სარეგისტრაციო განაცხადზე დართული ...დოკუმენტები წარმოადგენდა თუ არა კანონით განსაზღვრულ, მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტებს, თუმცა ისინი უნდა შეეფასებინა მათი შინაარსობრივი, ფაქტობრივ-სამართლებრივი მხარის გათვალისწინებით და არა ამ დოკუმენტებით ნებადართული სამართლებრივი შედეგის მიღწევის მიხედვით" (იხ. 05.07.2018 წ. სუსგ №ბს-266-266 (კ-18) საქმეზე).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე ჩათვალა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები – სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს გადაწყვეტილება ტერიტორიის გამოყოფის შესახებ, მფლობელთა სია, მიწის ნაკვეთის ტექნიკური პასპორტი, აზომვითი ნახაზი და გეგმა, საფასურის გადახდის ქვითარი, მოწმეთა ჩვენებები – ერთობლიობაში აკმაყოფილებდა საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წ. #525 ბრძანებულების მოთხოვნებს და მიჩნეული უნდა ყოფილიყო აღნიშნული ბრძანებულებით განსაზღვრულ "სხვა დოკუმენტად", რაც განცხადების განმხილველ ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას ანიჭებდა (იხ. 01.11.2018 წ. სუსგ №ბს-51-51 (კ-18) საქმეზე).

განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია: ა) საარქივო ცნობა, რომლის თანახმად, 1978 წ. ს/დ რაისაბჭოს აღმასკომმა რაიკოოპკავშირს სამეურნეო მაღაზიის მშენებლობისათვის ონარიის ტერიტორიაზე გამოუყო 0,3 ჰა მიწის ნაკვეთი; ბ) რაიკოოპკავშირის გამგეობის 1999 წ. დადგენილება, ბრძანება და მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელთა თანახმად, რაიკოოპკავშირის ბალანსზე რიცხული სოფ. ჭითაწყარში მდებარე მაღაზია „კო-----ი“ მიწის ნაკვეთთან ერთად შპს „ხვ-----“-ს გადაეცა; გ) ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2002 წ. აღრიცხვა-დახასიათება და გენერალური გეგმა, რომელთა თანახმად, შპს „ხვ-----“ ფიქსირდება სოფ.

ჭითაწყარში მდებარე მაღაზია „კო-----ის“ შენობის ბოლო მესაკუთრედ (მიწა - სახელმწიფო საკუთრება); დ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 3000 კვ.მ.-ზე (2009 წ. შე-თანხმებულია ზუგდიდის მუ-ნიციპალიტეტის ქალაქმშენებლობის, არქიტექტურისა და სამშენ-ნებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სამსახურთან). ამის გარდა, მაღაზია „კო-----ი“ ფიქსირდება 2005 წლამდე არსებულ საგადასახადო სიებში, ხოლო 2005 წლიდან შპს "ხვ-----" ფიქსირდება როგორც მიწის გადასახადის გადამხდელი.

მითითებული დოკუმენტების შეფასებით დგინდება, რომ 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 1978 წ. არის გამოყოფილი მაღაზიის მშენებლობის მიზნით. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ მაღაზია აშენებულია რაიკოოპკავშირის მიერ, რაც ვერ მოხდებოდა მიწის გამოყოფისა და მშენებლობის ნებართვის გარეშე. მშენებლობა განხორციელებულია ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში და 1999 წლისათვის მაღაზია უკვე ამორტიზებულია. 1999 წლიდან მაღაზია „კო-----ი“ გადაცემულია შპს „ხვ-----“-ისათვის ბალანსიდან ბალანსზე. მოცემული გადაცემა უნდა შეფასდეს როგორც საწესდებო კაპიტალში შენატანად, ვინაიდან შპს "ხვ-----"-ის მაჟორიტარი პარტნიორია რაიკოოპერატივი და კაპიტალის შევსება წესდების მიხედვით განხორციელდა ქონებრივი შენატანით. შპს „ხვ-----“-ის საკუთრებადაა უნივერსალური "კო-----ი" აღრიცხული ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში. ამავდროულად, იგი მაღაზია „კო-----ი“-ს სახით ფიქსირდება საგადასახადო სიაში. აქედან გამომდინარე, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია უნდა დაკვალიფიცირებულიყო მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ მინიმუმ „სხვა დოკუმენტებად“ და, შესაბამისად, მიჩნეულიყო, რომ დაინტერესებულ პირს წარდგენილი ჰქონდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სააგენტოს მითითება უსაფუძვლოა იმასთან დაკავშირებით, რომ შპს "ხვ-----"-ს მაღაზია გა-დაეცა დროებით სარგებლობაში, ვინაიდან "ბალანსზე გადაცემა" სწორედ საკუთრებაში გადა-ცემის ტოლფასია, ვინაიდან მასში იგულისხმება გადაცემული ქონების მისი მიმღების ქონების შემადგენლობაში აღრიცხვა. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოხდა შპს-ს მაჟორიტარი პარტნიორის მიერ, რომელმაც იკისრა საწესდებო კაპიტალში ქონებრივი შენატანის განხორციელების ვალდებულება, შპს-სათვის ქონების გადაცემა. ის გარემოება, რომ რაიკოოპერატივი გარკვეულად ერევა მაღაზიის გასხვისებაში ("პრივატიზებაში") დაკავშირებულია მხოლოდ მისი როგორც მაჟორიტარი პარტნიორის უფლებებთან და არა მისი როგორც მაღა-ზიის უშუალო მესაკუთრის უფლებებთან.

სააგენტოს მითითება ასევე უსაფუძვლოა იურიდიური პირის მიერ საკუთრების რეგისტრაციის უფლების დაკარგვის საკითხთან დაკავშირებით. 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. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად“. განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებულმა პირმა განცხადება 2012 წლის 1 იანვრამდე (2011 წლის 30 ივნისს) ანუ კანონით განსაზღვრულ ვადაში წარადგინა. შესაბამისად, ის, რომ სარეგისტრაციო ორგანომ გააჭიანურა სარეგისტრაციო წარმოება, ვერ იქნება რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. „საკასაციო სასამართლოს არაერთხელ განუმარტავს, რომ თუ პირმა უფლების რეალიზაცია კანონის მოქმედების პირობებში მოახდინა, მას ამ უფლების განხორციელება იმ დროს მოქმედი კანონით შეუძლია - (იხ. 03.10.2013 წ. სუსგ №ბს-57-52(კ-13); 13.06.2017 წ. სუსგ №ბს-247-245(კ-17)).

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელეს წინასწარ გადახდილი აქვს სახ. ბაჟი 100 ლარი, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი სა-----ოს #882011313045-09 (20.03.2019 წ) და #882011313045-09-11 (22.04.2019წ) გადაწყვეტილებები (შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის შესახებ).

3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 30.06.2011 წ განცხადების საფუძველზე შპს „ხ-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

4. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს (მისამართი ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.32) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს (მისამართი ქ. ზუგდიდი, რ. ლალიძის ქ. 12) მეშვეობით.

მოსამართლე

ირაკლი აბშილავა