



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-957(კ-19)	კატეგორია	დავები ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების თაობაზე
თარიღი	18/05/2021	სახეობა	ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტები რეესტრის ჩანაწერებთან დაკავშირებით
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულება

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე #ბს-957(კ-19) 18 მაისი, 2021 წელი
ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემაჯგუფლებით:**

**მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ალექსანდრე წულაძე**

სხდომის მდივანი – ანა ვარდიძე

კასატორი (მოსარჩელე) – შპს „...“; წარმომადგენლები – ც. მ-ე, ჯ. შ-ა

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი; **წარმომადგენელი –** ლ. ჯ-ე

მისამი პირები – 1. შპს „ზ...“;
2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; **წარმომადგენელი –** ც. მ-ი;
3. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია; **წარმომადგენლები –** მ. ს-ა, ლ. ტ-ა, ი. შ-ა

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 23 დეკემბერს ლ. ფ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონალური სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 31 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ნოემბრის #... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და შპს „...“-ის საკუთრებაში არსებული მინაშენი შენობის ...ის საკუთრებაში დარეგისტრირების ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 19 აპრილის ჩანაწერის არარად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 იანვრის განჩინებით ლ. ფ-ას სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს.

2017 წლის 30 მარტს შპს „...-მა“ (დირექტორი - ლ. ფ-ა) დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონალური სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად, დამატებით, უძრავ ნივთზე ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 აპრილის #... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისისათვის ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე 135.3 კვ.მ განაშენიანების ფართის (მინაშენი) მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირების შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ზუგდიდში, ...-ში მდებარე ზუგდიდის ...ზე მიშენებული არასაცხოვრებელი შენობა, ფართით 218 კვ.მ შპს „...-ის“ საკუთრებაშია, საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია ტექ. აღრიცხვის სამსახურში #... (24.10.2000წ.) და ეს ინფორმაცია დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. შპს „...-ის“ იურიდიული მისამართია - ქ. ზუგდიდი,

მოსარჩელის მითითებით, 2015 წლის 14 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს ოფისში შპს „...-ის“ დირექტორმა - ლ. ფ-ამ წარადგინა #... განცხადება და ქალაქ ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ ზემოხსენებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაურთო არასაცხოვრებელი ფართის შიდა აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების შესახებ ამონაწერი ტექ. აღრიცხვის სამსახურიდან და „სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ“ ზუგდიდის რაიონის გამგებლის განკარგულება.

მოსარჩელის აღნიშვნით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2016 წლის 20 სექტემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #... გადაწყვეტილება და დამატებით, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული, არასაცხოვრებელი ფართის შპს „...-ისთვის“ საკუთრების უფლებით გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოითხოვა. აღნიშნული გადაწყვეტილება 2016 წლის 18 ოქტომბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში #... განცხადებით გაასაჩივრა შპს „...-მა“ და #... (20.09.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, უძრავი ქონების შპს „...-ის“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში გატარება და შპს „...-ის“ კუთვნილ მინაშენ შენობაზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების ნაწილში, საჯარო რეესტრში 2009 წლის 19 აპრილს შპს „ზ...ზე“ საკუთრების უფლების (ს.კ. ...) რეგისტრაციის არარად აღიარება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებით შპს „...-ს“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები უკანონო და დაუსაბუთებელია, მიღებულია საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, რაც წარმოადგენს მათი ბათილად გამოცხადების სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან, მოსარჩელის აღნიშვნით, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში არ იქნა ჩატარებული ზეპირი მოსმენა და დაინტერესებულ მხარეს არ მიეცა საკუთარი მოსაზრებებისა და არგუმენტების წარდგენის საშუალება, რაც ასევე გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის დამოუკიდებელი საფუძველია.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 აპრილის განჩინებით აღნიშნული საქმეები გაერთიანდა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „ზ...ი“.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და ქალაქ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „...-

ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულების თანახმად, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის განკარგულებით ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა ...ოს, მაგრამ ვინაიდან გასული ერთი წლის განმავლობაში აღნიშნულ სამმართველოს არ გაუტარებია ღონისძიებები მშენებლობის დასასრულებლად, გამომდინარე აქედან, #236 განკარგულებაში მიეთითა შემდეგი: გაუქმდეს ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის #429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფოზა გაუწიოს ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცეს კოოპერატივ „...ას“.

ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებით, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება, საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ-ის ოდენობით.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენების ექსპლუატაციაში მიღების ფაქტი 2000 წელს დაფიქსირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში (რეგისტრაციის #...), სადაც ასევე მითითებულ იქნა კოოპერატივი „...ას“ შესახებ. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში ასახული აღნიშნული ჩანაწერი არ წარმოადგენდა კოოპერატივ „...ას“ (შპს „...ას“) საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული სააღრიცხვო მასალების თანახმად, ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მოსარგებლე იყო ...ი.

სასამართლომ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ზუგდიდის რაიონის ...ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზ...ი“. შპს-ს საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით. ამასთან, ქალაქ ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე 1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 787 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, სწორედ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის ბრძანების საფუძველზე, 2006 წლის 22 თებერვალს #... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული შპს „ზ...ის“ სახელზე. ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანება არ გაუქმებულა და დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 13 აპრილს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა შპს „ზ...ის“ დირექტორმა - ნ. გ-ამ და ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში #... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დანტერესებულმა პირმა წარადგინა სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 14 აპრილს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა #... გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ, კერძოდ, დაზუსტდა ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში #... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი, რაც გამოიხატა იმაში, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი გაიზარდა და განისაზღვრა 922.3 კვ.მ-ის ოდენობით (787+135.3=922.3), რითაც სადავო მინაშენი შენობა შევიდა სასარგებლო ფართში და #... საკადასტრო კოდით აღირიცხა შპს „ზ...ის“ სახელზე. აღნიშნულ რეგისტრაციას აზომვითი ნახაზთან ერთად საფუძველად დაედო, ასევე, ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანება.

2016 წლის 14 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა შპს „...-ის“ დირექტორმა - ლ. ფ-ამ და ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე მშენებლობადამთავრებული უძრავი ქონების, ...ის შენობაზე მიშენებული 135.3 კვ.მ ფართის (მოსარჩელის მიერ დაზუსტებულია ფართის ოდენობა 16.05.2018 წლის სასამართლოს სხდომაზე) შპს-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაერთო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, სახელდობრ, შპს-ს დირექტორის - ლ. ფ-ას პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი, ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან, უძრავი ნივთის შიდა აზომვითი ნახაზი, 24.10.2000 წლის #176 განკარგულება ფართის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალის დამოწმებული ასლი და #... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ნაკვეთის წინა ნომერი ...) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველზე, რომ სადავო ნივთზე რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლება. ამასთან, მოსარჩელეს

30 კალენდარული დღის ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის (სადავო ფართზე შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტის) წარდგენა დაევალა. შპს „...-ის“ მხრიდან მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში ახალი მტკიცებულების ან ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, 2016 წლის 30 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ შპს „...-ის“ დირექტორმა - ლ. ფ-ამ 2016 წლის 18 ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და რეგისტრაციის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა როგორც გასაჩივრებული აქტის, ისე ზემდგომ ორგანოში ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ 2016 წლის 31 ოქტომბერს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ #... გადაწყვეტილებაზე და იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელეს სადავო უძრავ ნივთზე არ გააჩნდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მტკიცებულება, მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „...-ის“ დირექტორმა - ლ. ფ-ამ 2016 წლის 15 ნოემბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 31 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სააგენტომ 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებაში იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებაზე, მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

2016 წლის 9 სექტემბერს მომზადებული მეწარმეთა რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, შეიცვალა შპს „ზ...ის“ პარტნიორი და ასეთ პირად მეწარმეთა რეესტრში დაფიქსირდა სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, რომლის უფლებამონაცვლეა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია).

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 20 მარტის #1129 ბრძანებით, შპს „ზ...ის“ საწესდებო კაპიტალიდან ამოღებულ იქნა #... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონება, რაც იმავე ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2018 წლის 22 მარტის #... გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებას მოსარჩელემ თან დაურთო ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განკარგულება, ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალი, რომელთა შესახებ მონაცემებს შეიცავს საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათება. ამასთან, მოპასუხე მარეგისტრირებელმა ორგანომ გასაჩივრებული აქტებით არ ჩათვალა, რომ სადავო ქონებაზე აღნიშნული დოკუმენტებით დგინდებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, ასეთ შემთხვევაში, უმთავრესი იყო დადგენილიყო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, გააჩნდა თუ არა მოსარჩელეს დავის საგანზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ და „კ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტზე, 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებზე და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ საჯარო რეესტრში წარსადგენ დოკუმენტაციათა ამომწურავ ჩამონათვალს საქართველოს კანონმდებლობა არ იცნობს. არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკითხს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდეს უშუალოდ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტის საფუძველზე, ასე მაგალითად, ხელშეკრულების, მიღება-ჩაბარების აქტის, საარქივო ცნობის და სხვა დოკუმენტის შესაბამისად.

სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელის მფლობელობაში სადავო ფართი აღმოჩნდა ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულების საფუძველზე, რომლის შინაარსი არ მიუთითებდა კოოპერატივ „...სათვის“ სადავო ნივთის კონკრეტულად საკუთრებაში გადაცემას, განკარგულებაში საუბარი იყო დაუმთავრებელი მინაშენის კოოპერატივი „...სათვის“ მშენებლობის დასრულების მიზნით გადაცემაზე.

სასამართლოს შეფასებით, ზემოაღნიშნულისაგან განსხვავებული შინაარსი არ იკითხებოდა, ასევე, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებაში, რომლითაც საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიწენება, საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ.

რაც შეეხებოდა კოოპერატივ „...ას“ შესახებ 2000 წელს ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში მითითებას, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო პერიოდში - 2000 წელს მოქმედი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელი იყო სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემდგომი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის განხორციელებას მოითხოვდა ამჟამინდელი კანონმდებლობა.

ამასთან, სასამართლომ მითითებით, ერთმანეთისაგან უნდა გამოიჯნულიყო საჯარო რეესტრსა და ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში უძრავი ნივთის რეგისტრაციის პროცესი. ამ კუთხით, მხედველობაში იყო მისაღები სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მოშადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების შესაკუთრების რეგისტრაციასთან.

ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებლის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული პერიოდიდან განისაზღვრა უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ვალდებულება არა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში, არამედ მხოლოდ მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კოოპერატივ „...ას“ შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის ჟურნალში 2000 წელს განხორციელებული რეგისტრაცია არ წარმოშობდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სადავო ფართზე. ამასთან, მხედველობაში იყო მისაღები ის ფაქტი, რომ საქმის მასალების თანახმად, ძალაში იყო ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანება, რაც საფუძველად დაედო მესამე პირის სახელზე სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ასეთ პირობებში კი #01 ბრძანების საფუძველზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...-მა“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინებით შპს „...-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის 23 მაისს ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის მმართველოს უფროსმა - მ. გ.-ამ #88 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. ზუგდიდში, ... -ში მდებარე ზ...ის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოითხოვა.

მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის #... 15.05.2005წ.) სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ზუგდიდის ...ის შენობა რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველია ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის სამმართველოს 23.05.2005 წ. #88 მიმართვა და ზუგდიდის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული ...ის ტერიტორიის გეგმა. რეგისტრაცია განხორციელდა საკადასტრო კოდით - ...

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 თებერვალს შპს „ზ...ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და ზუგდიდში, ... -ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა განაცხადს დაურთო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანება, რომლითაც ზუგდიდის რაიონის ...ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზ...ი“ 100%-იანი სახელმწიფო წილით. ამავე ბრძანებით შპს „ზ...ის“ საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით, რომელიც შეადგენდა 30 342 ლარს, მათ შორის, მიწის ღირებულება - 5 753 ლარს. ამასთან, შპს „ზ...ი“ რეგისტრირებულია ფოთის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის 2006 წლის 11 იანვრის #216/027-შ.პ.ს. ბრძანების საფუძველზე. კომპანიის იურიდიულ მისამართად მითითებულია - ზუგდიდი,

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით, ასევე, დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, #... განაცხადის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2006 წლის 22 თებერვალს განხორციელდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (1410 კვ.მ) და მასზე განთავსებულ ზუგდიდის ...ის შენობაზე შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მისამართზე ზუგდიდი, ... - ს/კ ... (წინა #...). რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 05.01.2006წ. #01 ბრძანება.

2009 წლის 13 აპრილს #... განაცხადი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, მისამართზე -

ზუგდიდი, განცხადებას დაერთო ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო პალატამ დადგინილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 14 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა #... გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების (ცვლილების რეგისტრაციის) შესახებ, რის შედეგადაც 2009 წლის 14 აპრილს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც, დაზუსტებული მონაცემებით ქ. ზუგდიდში,-ში მდებარე 1 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 922.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველად სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანებასთან ერთად მითითებულია მიწის ნაკვეთის 2009 წლის 11 აპრილის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 6 მარტის ცნობით ირკვეოდა, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებით რაიონის ...თან მიშენებული კოოპერატივ „...ას“ ფართი მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რაც დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში, რეგისტრაციის #..., მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში შპს „...-ზე“ არანაირი სახის უძრავი ქონება არ იყო რეგისტრირებული.

2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებით საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება - საერთო ფართით 218.1 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, დადგინილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაციის #...) უძრავი ქონება -1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მისამართი - ...ა ...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. ამონაწერში შენობის ფართობი არ იყო აღნიშნული, თუმცა საკუთრების ობიექტებად მითითებული იყო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ზუგდიდის ...ის შენობა (ს/კ ... (წინა ნომერი - ...); უფლების დამდგენი დოკუმენტი - ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვის და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006წ. ბრძანება #1).

ამასთან, 2009 წლის 14 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, (ს/კ ... (წინა #...)) 1410 კვ.მ (დაზუსტებული) მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა განაშენიანების ფართით - 922.3 კვ.მ (მისამართი: ქ. ზუგდიდი, ...ი ...) რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტად მითითებული იყო ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006წ. #01 ბრძანება და მიწის ნაკვეთის 11.04.2009წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო პალატამ ასევე დადგინილად მიიჩნია, რომ ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანებით შპს „ზ...ის“ საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, განხორციელდა ...ის შენობისა და მიწის ნაკვეთზე სააღრიცხვო ბარათის მომზადება (განცხადების რეგისტრაციის #..., 22.02.2006წ).

1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების #1 ოქმის მიხედვით, დამფუძნებლების - მ. ა. ჯ-ასა და ლ. მ. ფ-ას მიერ შეიქმნა შპს „...“ და ის ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ. შპს-ს საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 2000 ლარის ღირებულების ქონებით. თითოეულმა დამფუძნებელმა საწარმოს საწესდებო კაპიტალში შესატან ქონებად განსაზღვრა 1 000 ლარის ღირებულების ქონება. დირექტორად დაინიშნა მ. ჯ-ა. ოქმში საწარმოს იურიდიული მისამართი არ არის მითითებული.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 31 მარტის დადგინილებით განხორციელდა შპს „...-ის“ რეგისტრაცია. იურიდიული მისამართი - ზუგდიდი, ...ა ..., დადგენილებაში არ არის აღნიშნული საწარმოს უფლებამონაცვლეობის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის აქტზე, რომლითაც ირკვეოდა, რომ ჩატარდა ზუგდიდის რაიონის ...ის მიერ სახელმწიფო ქონების გამოყენებისა და განკარგვის კანონიერების თემატური შემოწმება, რომლის დროსაც გამოვლინდა, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის მაისის #429 განკარგულების თანახმად, „რაიონის ...ისთვის სათავსოების სახით დაწყებული დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა „...ოს“, თუმცა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულებით გაუქმდა გამგეობის ზემოთ აღნიშნული განკარგულება და აღნიშნული ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. ყოველივე ამას საფუძველად დაედო ის გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა ღონისძიებები მშენებლობის დასამთავრებლად, ხოლო კოოპერატივი „...ას“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები და ასევე, შეფობა გაეწია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისთვის. დაუმთავრებელი ობიექტის „...ასთვის“ გადაცემაზე არ არის წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი. #236 განკარგულებით არ არის განსაზღვრული თუ რა ფორმით და რა ვადით გადაეცა კოოპერატივ „...ას“ აღნიშნული ფართი და რამდენს შეადგენდა მისი ღირებულება. ფაქტობრივად, განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გადაცემა კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე, რომელიც შეიცავს ფარული პრივატიზების ნიშნებს, კერძოდ, ქონების გადაცემა სათანადო დასაბუთების შემთხვევაში უნდა განხორციელებულიყო

ქონების მართვის ადგილობრივი ორგანოს მიერ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნული ფართის გადაცემა განხორციელდა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 5 მარტის #268 დადგენილების იგნორირებით, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის სამინისტროებს, კომიტეტებს, დეპარტამენტებს უწყებებს, საწარმოებს, ორგანიზაციებს, დაწესებულებებს, ყველა სახის სახელმწიფო ქონების გასხვისება და იჯარით გადაცემა გამოსყიდვის უფლებით უნდა განხორციელდებინა მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტის ნებართვის საფუძველზე.

ამავე აქტში აღინიშნა, რომ „შეუძლებელია შპს „...ას“ მიერ ზუგდიდის რაიონის ...ის შენობაზე შესრულებული სარემონტო აღდგენითი სამუშაოების გაფასების ხარჯთაღრიცხვით დახარჯულად მიჩნეული 8.7 ათასი ლარის რეალობის ანალიზი. აღნიშნული საკითხის გარკვევა მოითხოვს მასალების შემენის, ჩამოწერისა და თანხების ხარჯვის პირველადი დოკუმენტების შემოწმებას სამუშაოთა შემსრულებელ ორგანიზაციაში.“

საქართველოს კონსტიტუციის პალატის ზემოხსენებულ აქტში, ასევე, აღნიშნულია, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის (ლ. ჭ-ას) 2000 წლის 24 ოქტომბრის #117 განკარგულების თანახმად, ...ის მიშენება ექსპლუატაციაში მიღებული იქნა სავაჭრო ობიექტის სახით, რომლის მფლობელადაც დასახელებულია კოოპერატივი „...ა“. მიშენების ფართი აღნიშნულ განკარგულებაში განსაზღვრულია 218 კვ.მ-ის ოდენობით.

ანალიზით ირკვევა, რომ აღნიშნულ განკარგულებაში „...აზე“ გადაცემულ 218 კვ.მ მინაშენის ფართში შედის არამხოლოდ უშუალოდ მინაშენის ფართი 156.3 კვ.მ, არამედ ...ის კუთვნილი 2 ოთახი და გასასვლელიც, რომელთა ფართი შეადგენს 61.8 კვ.მ-ს. მითითებული ფართის განსაზღვრის საფუძველად შეიძლება ვივარაუდოთ ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ბიუროს 1995 წლის 19 აპრილს შედგენილი ნახაზი, სადაც შპს „...ას“ კუთვნილ ფართად ნაჩვენებია მინაშენი მთლიანად, ...ის 2 ოთახი და ერთი გასასვლელი, საერთო ფართით - 218 კვ.მ. სხვა დოკუმენტური მასალა იმის თაობაზე, თუ როგორ განისაზღვრა გაცემული ფართის ოდენობა 218 კვ.მ-ით, ვერ იქნა წარმოდგენილი, ამდენად, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქ. ზუგდიდის ტექ. ბიუროს მიერ შპს „...აზე“ მიკუთვნებულ ფართად 218 კვ.მ ჩვენებას არ ჰქონდა დოკუმენტური საფუძველი და ტექ. ბიუროს მიერ ...ის 2 ოთახი და ერთი გასასვლელი (61.8 კვ.მ) შპს „...აზე“ გაცემულ ფართად ნაჩვენებია უკანონოდ, რაც შემდეგში საფუძველად დაედო ზემოთ აღნიშნულ განკარგულებას.

აღსანიშნავია ისიც, რომ ზემოთ მითითებული გასასვლელის ჩაკეტვა (15.5 კვ.მ) ეწინააღმდეგება ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების ნორმებს, რასაც ადასტურებს ზუგდიდის ხანძარსაწინააღმდეგო სამსახურის 28.04.04 წლის წერილიც. ამასთან, ტერიტორია, რომელზეც სავაჭრო ობიექტად ჩათვლილი მინაშენია განთავსებული, რაიონის მთავარი არქიტექტორის მიერ გაცემული ნახაზის თანახმად, ეკუთვნის რაიონის ...ს, თუმცა ...ის კუთვნილად მითითებული ტერიტორია საჯარო რეესტრში წარმოდგენილი არ არის.

ასევე, ზუგდიდის მიწის მართვის სამმართველოს 2003 წლის 9 იანვრის #2 წერილის თანახმად შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ტერიტორია, როგორც მისი კუთვნილება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, ამავდროულად ...ის მიერ წარმოდგენილია ქ. ზუგდიდის ტექნიკური ბიუროს მიერ 2003 წლის 13 მარტს შედგენილი შპს „ზუგდიდის რაიონის ...ის“ ტექნიკური ნახაზი, სადაც ...ის კუთვნილ ფართად ნაჩვენებია ამავე ...ის მთლიანი მოცულობა, საერთო სასარგებლო ფართით 724 კვ.მ, რომელშიც ჩართულია 1995 წელს შედგენილი ნახაზის მიხედვით შპს „...აზე“ მიკუთვნებული ...ის ორი ოთახი და გასასვლელი, ფართით - 61.8 კვ.მ, ხოლო შპს „...აზე“ მიკუთვნებულ ფართად ნაჩვენებია მხოლოდ მინაშენის მოცულობა, გასასვლელი ფართისა და ზემოთაღნიშნული ორი ოთახის ფართის გარეშე (ამასთან, აღნიშნულ ნახაზში მითითებული არ არის შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ფართის ჯამური მოცულობა).

ფაქტობრივად დღეისთვის შპს „...ა“ ფლობს მინაშენის ფართს, ...ის ორ ოთახს და ერთ გასასვლელს მთლიანად, სადაც განთავსებულია სხვადასხვა მომსახურეობის ობიექტები და დაცვის სამსახურის ოფისი. ამასთან, ...ის უკანა ფასადზე მიშენებულია გარეშე ორგანიზაციის მიერ დაკავებული სათავსო, რომელსაც ამავე დროს მიერთებული აქვს ...ის ერთი ოთახი, რომლის ფართი შეადგენს 12.5 კვ.მ-ს. ...ის დირექტორის წერილობითი განმარტებით, აღნიშნული ფართი დაკავებული აქვს შპს „...ას“ ერთ-ერთ მეწილეს - გ. გ-ას, ...ის ფართში შემავალი ამ ერთი ოთახის გ. გ-აზე გადაცემის არავითარი დოკუმენტი არ წარმოდგენილა, ამდენად, მითითებული ფართი აღნიშნულ პიროვნებას მითვისებული აქვს უკანონოდ.

ამრიგად, წარმოდგენილი და მოძიებული მასალების ანალიზით დგინდება, რომ ზუგდიდის რაიონის ...ის რეკონსტრუქციის შედეგად გვერდით ფასადზე 156.3 კვ.მ მინაშენის, მასთან მიერთებული არსებული ორი ოთახის და გასასვლელის (სულ 61.8 კვ.მ) გადაცემა შპს „...აზე“ განხორციელებულია იმდროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის უგულვებელყოფით, ამასთან შპს „...ას“ ერთ-ერთ მეწილეს უკანონოდ აქვს დაკავებული ერთი ოთახი (12.5 კვ.მ) შენობის უკანა ფასადის მხარეს.

შეფობის მოტივით შპს „...ას“ მიერ ...ის სასარგებლოდ შესრულებული სამუშაოების ფაქტობრივი ღირებულება პირველადი დოკუმენტების წარმოუდგენლობისა და ხანდაზმულობის გამო ვერ დგინდება...“.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა 1994 წლის 6 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომლითაც ირკვეოდა, რომ აქტზე ხელის მომწერებმა - ერთი მხრივ ზუგდიდის რაიონის ...ის დირექტორმა - გ. კ-ამ და მეორე მხრივ, ...ის მთავარმა ინჟინერმა - ა. გ-ამ, ქ. ზუგდიდისა და ზოგადი რაიონის აკადემიის 1994 წლის 30 მაისის #429 ანაარაყოფის თანახმად. მოახიონის

მიღება-ჩაბარებით ...ის შენობის დაუმთავრებელი მინაშენის გადაცემა. აღნიშნული მინაშენი წარმოადგენს მცირე პემზობლოკებით განხორციელებულ გარე კედლების წყობას. კედელში ჩასმული ხის კარ-ფანჯრები მთლიანად დამპალია და უვარგისია, იატაკისთვის მოწყობილი ხის კოჭები დამპალია, ხის გადახურვის კოჭები და შელარტყვა შენობის სახურავის მოუწყობლობის გამო მთლიანად დამპალია და უვარგისია. პირველმა მხარემ ჩააბარა და მეორე მხარემ მიიღო მისაღებად ვარგისი შემდეგი სახის სამუშაოები ...

სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულების შინაარსზე, რომლის თანახმად, 1) გაუქმდა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის #429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; 2) გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაუწიოს ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ...ის მიშენების ფართზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ ერთ-ერთ მტკიცებულებად მოსარჩელე მხარეს მიაჩნდა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება, რომლის მიხედვითაც, იმის გამო, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა ...ის დაუმთავრებელი მინაშენის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაეწია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისთვის, მას (კოოპერატივ „...ას“) გადაეცა ...ის დაუმთავრებელი მინაშენის ფართი. უფლებდამდგენ დოკუმენტად მოსარჩელე, ასევე, ასახელებდა 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებას, რომლის თანახმად, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში რაიონის ...ის მიშენება - საერთო ფართით 218.1 კვ.მ.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა შპს „...-სა“ და კოოპერატივ „...ას“ შორის სამართლებრივი კავშირი (უფლებამონაცვლეობა) და აღნიშნა, რომ უფლებამონაცვლეობა საქმის მასალებით არ დგინდებოდა. სააპელაციო პალატის შეფასებით, მხოლოდ 1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების #1 ოქმში მითითება, რომ მ. ა. ჯ-ასა და ლ. მ. ფ-ას მიერ შექმნილი შპს „...“ ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილი მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ, არ იყო საკმარისი საწარმოს უფლებამონაცვლეობის დასადგენად.

უფლებამონაცვლეობის საკითხთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, 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 გამოყენებოდა „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის იმდროინდელი რედაქცია კი საწარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში ითვსწინებდა, თუკი საწარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასაბუთება, რომ სადავო მიშენების ფართზე, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის/სახელმწიფო საკუთრების ობიექტზე, შპს „...-ს“ კანონით დადგენილი წესით საკუთრების უფლება არ მოუპოვებია, ასეთის დამადასტურებელი საკმარისი და სარწმუნო მტკიცებულებები კი მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

სააპელაციო პალატამ, ასევე, მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენდა შპს „...-ის“ განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილების, ასევე, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 31 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 ნოემბრის #... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ 2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილება გამოცემული იყო ლ. ფ-ას სარეგისტრაციო განაცხადზე, რომლითაც ის ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მშენებლობადამთავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე, მდებარე - ზუგდიდი, განცხადებას ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან; შიდა აზომვითი ნახაზი, განკარგულება #176, 2000 წლის 24 ოქტომბრის ტექ. ბიუროს კურნალის გვერდის ასლი.

2016 წლის 20 სექტემბრის # ... ადმინისტრაციული სააპელაციო რაიონის შესახებ

საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, ლ. ფ-ას განაცხადზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მიეთითა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო შპს „...-ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მშენებლობადამთავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით ... დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი იყო: შიდა აზომვითი ნახაზი ... -ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე, საჯარო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულება და ტექ. ბიურის არქივიდან გაცემული დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, საკადასტრო კოდზე ... (მიწის ნაკვეთი 1410 კვ.მ და მასზე განლაგებული შენობა განაშენიანების ფართით - 922.3 კვ.მ) რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, საკადასტრო კოდით - ... რეგისტრირებულ მონაცემებში დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი ცვლილების განსახორციელებლად, დამატებით წარმოსადგენი იყო არასაცხოვრებელი ფართის შპს „...-ზე“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლებით გადაცემის დამადასტურებელი მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 18 ოქტომბერს შპს „...-ის“ დირექტორმა - ლ. ფ-ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა #... ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც შეჩერების შესახებ #... (20.09.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „...-ის“ საკუთრებაში არსებული მინაშენის ნაწილში შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების არარად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

2016 წლის 31 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ას განაცხადზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 31.10.2016წ #... გადაწყვეტილება შპს „...-ის“ დირექტორის - ლ. ფ-ას მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებით შპს „...-ის“ დირექტორს - ლ. ფ-ას უარი ეთქვა 2016 წლის 18 ოქტომბრის #... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დააკმაყოფილა იმ დასაბუთებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილი საჯარო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი, რომლითაც 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ... -ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), თავისთავად არ წარმოადგენდა აღნიშნული ობიექტის მფლობელ კოოპერატივ „...ასათვის“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, შეიძლება გამხდარიყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველი. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ 2015 წლის 10 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა #... წერილი, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა მათი პოზიციის დაფიქსირება, კერძოდ, ინფორმაცია იმის შესახებ, ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანების საფუძველზე, ზუგდიდის ...ის შენობა შპს „ზ...ს“ საკუთრებაში მთლიანად გადაეცა თუ მხოლოდ მისი ნაწილი. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს #12/6187 წერილის თანახმად, მომსახურების ცენტრმა ვერ დაადასტურა 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანების საფუძველზე ზუგდიდის ...ის შენობის შპს „ზ...ისთვის“ მთლიანად გადაცემა, მაგრამ აღნიშნა, რომ შპს „...“ (ს/ნ ...), რომელიც დაფუძნდა 1997 წლის 25 თებერვალს, არ წარმოადგენდა კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრეს (საფუძველი: შპს „...-ის“ წესდება). უფრო მეტიც, ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულების საფუძველზე, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), მფლობელად მითითებული იყო კოოპერატივი „...ა“, მაშინ, როდესაც შპს „...“ სამი წლის დაფუძნებული იყო. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულიად გამორიცხავდა მითითებულ კოოპერატივსა და შპს „...-ს“ შორის სამართალმემკვიდრეობას. ამასთან, ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება, რომლითაც ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცა კოოპერატივ „...-ს“, ეწინააღმდეგებოდა მაშინ მოქმედი კანონმდებლობას, კერძოდ, „დაუმთავრებელ მშენებლობათა პრივატიზების დამატებით ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 26 აგვისტოს #278 ბრძანებულებას.

სააპელაციო პალატის მითითებით, შპს „...-ის“ (ს/ნ ...) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით, დგინდებოდა, რომ შპს „...-ის“ დამფუძნებელთა 1997 წლის 25 თებერვლის კრების #1 ოქმისა და ზუგდიდის სასამართლოში წარდგენილი განცხადების თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „...“ შექმნილ და ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ას“ სამართალმემკვიდრედ. ამასთან, ზემოაღნიშნული ინფორმაცია ზოგადი სასამართლოს 1997 წლის 21 მარტის კოოპერატივის შესახებ

თესაიე ააალი აქტის გაოცემის დავალეის თაოაზე. კასატოოი თიიხევეს, ოო ალითოულით მოსარჩელეს ფაქტობრივად უარი ეთქვა მისი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების სასამართლო წესით დაცვაზე.

ამავდროულად, კასატოოი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ სარჩელის საფუძვლიანობა დამოკიდებულია არა საჯარო რეესტრის მიერ სარეესტრაციო წარმოების დროს კანონის მოთხოვნათა დაცვის შედეგად დადგენილ გარემოებებზე, არამედ იმ ფაქტობრივი გარემოების დადგენაზე, ...ის მინაშენი ფართი სახელმწიფომ გადასცა თუ არა შპს „...-ს“. კასატოოის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა უმართებულოა, რამდენადაც მხარეები, ასევე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმული ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია ამ ფაქტს, ანუ სარეესტრაციო ობიექტის შპს „...-ისათვის“ საკუთრებაში გადაცემას და მასზე ტექ. ბიუროს აღრიცხვის სამსახურში საკუთრების უფლების აღრიცხვას სადავოდ არ ხდის.

კასატოოის განმარტებით, საკუთრების უფლების შექმნის კანონიერების შემოწმებისათვის, მნიშვნელოვანია ზუგდიდის რაიონის გამგეობის #124 (07.04.2005წ.) განკარგულების ობიექტურად გამოკვლევა და მისი ნამდვილი შინაარსის დადგენა. განკარგულებაში აღნიშნულია: „...ის პირვანდელი იერსახის დაბრუნების მიზნით, ბათილად იქნას გამოცხადებული ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის კოოპერატივ „...აზე“ გადაცემის შესახებ, როგორც კანონსაწინააღმდეგო.“

განკარგულების შინაარსიდან გამომდინარე, ზუგდიდის რაიონის გამგეობა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულებით კოოპერატივ „...ას“ საკუთრებაში გადაეცა სადავო უძრავი ქონება, რის შედეგადაც დაირღვა კულტურის შესახებ კანონი, რომელიც კრძალავს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული კულტურის ობიექტის კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე გადაცემას. კასატოოის მითითებით, ამ განკარგულების ბათილობასთან დაკავშირებით 2005-2006 წლებში საქმის სასამართლოში განხილვისას ზუგდიდის რაიონის გამგეობა ამტკიცებდა, რომ ობიექტის კოოპერატივ „...აზე“ საკუთრებაში გადაცემა მოხდა კულტურის შესახებ კანონის დარღვევით და ამიტომ არის არასწორი 2000 წლის 24 ოქტომბრის განკარგულება, ტექ. აღრიცხვის ბიუროს სამსახურში ამ ობიექტზე შპს „...ას“ საკუთრების უფლების აღრიცხვა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება.

კასატოოის მითითებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2006 წლის 10 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად არის ცნობილი ზუგდიდის რაიონის გამგეობის ზემოხსენებული #124 განკარგულება და შესაბამისად, დადგენილია, რომ მინაშენი სადავო შენობის მესაკუთრეა შპს „...“, ხოლო ტექ. აღრიცხვის ბიუროში საკუთრების უფლების რეესტრაცია და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის #236 და #116 განკარგულებები კანონიერია. ამასთან, დადგენილია ისიც, რომ მინაშენზე შპს „...-ის“ საკუთრების უფლების ტექ. ბიუროში აღრიცხვის მომენტიდან მოსარჩელე სადავო უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა დასახელებული მინაშენით, როგორც მესაკუთრე და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სახელმწიფოს, ისევე, როგორც თვითმმართველობის ორგანოს, პრეტენზია არ გააჩნდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 5 მარტის განჩინებით შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 ივლისის განჩინებით შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა დისტანციურად, მხარეთა მონაწილეობით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მიიჩნევს, რომ შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2005 წლის 23 მაისს ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის მმართველოს უფროსმა - მ. გ-ამ #88 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქ. ზუგდიდში, ...-ში მდებარე ზ...ის საჯარო რეესტრში რეესტრაცია მოითხოვა.

მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეესტრაციის #... 15.05.2005წ.) 1410 ი.პ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მოიპარა ზოოთივის ის შინობა რიისპირიბულოა

სახელმწიფო საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველია ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და მართვის სამმართველოს 23.05.2005 წ. #88 მიმართვა და ზუგდიდის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული ...ის ტერიტორიის გეგმა. რეგისტრაცია განხორციელდა საკადასტრო კოდით - ...

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 თებერვალს შპს „ზ...ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზუგდიდში, ... -ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია. განაცხადს დაერთო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანება, რომლითაც ზუგდიდის რაიონის ...ის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების ბაზაზე დაფუძნდა შპს „ზ...ი“ 100 %-იანი სახელმწიფო წილით. ამავე ბრძანებით შპს „ზ...ის“ საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით, რომელიც შეადგენდა 30 342 ლარს, მათ შორის, მიწის ღირებულება - 5 753 ლარს.

შპს „ზ...ი“ რეგისტრირებულია ფოთის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის 2006 წლის 11 იანვრის #216/027-შ.პ.ს. ბრძანების საფუძველზე. კომპანიის იურიდიულ მისამართად მითითებულია - ზუგდიდი,

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, #... განაცხადის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2006 წლის 22 თებერვალს განხორციელდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (1410 კვ.მ) და მასზე განთავსებულ ზუგდიდის ...ის შენობაზე შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მისამართზე ზუგდიდი, ს/კ ... (წინა #...). რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 05.01.2006წ. #01 ბრძანება.

2009 წლის 13 აპრილს #... განაცხადი წარედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, მისამართზე - ზუგდიდი, განცხადებას დაერთო ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2009 წლის 14 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა #... გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების (ცვლილების რეგისტრაციის) შესახებ, რის შედეგადაც 2009 წლის 14 აპრილს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვითაც დაზუსტებული მონაცემებით, ქ. ზუგდიდში, ... -ში მდებარე 1 410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 922.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. რეგისტრაციის საფუძველად სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ზუგდიდის სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანებასთან ერთად მითითებულია მიწის ნაკვეთის 2009 წლის 11 აპრილის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 6 მარტის ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებით რაიონის ...თან მიშენებული კოოპერატივ „...ას“ ფართი მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში, რაც დარეგისტრირდა ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში, რეგისტრაციის #..., მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში შპს „...-ზე“ არანაირი სახის უძრავი ქონება არ არის რეგისტრირებული.

საქმის მასალებით, ასევე, დადგენილია, რომ 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებით საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება - საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ.

2006 წლის 22 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაციის #...) უძრავი ქონება -1410 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მისამართი - ...ა ...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. ამონაწერში შენობის ფართობი არ არის აღნიშნული, თუმცა საკუთრების ობიექტებად მითითებულია მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული ზუგდიდის ...ის შენობა (ს/კ ... (წინა ნომერი - ...); უფლების დამდგენი დოკუმენტი - ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006 წლის ბრძანება #1).

2009 წლის 14 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, (ს/კ ... (წინა #...)) 1410 კვ.მ (დაზუსტებული) მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა განაშენიანების ფართობით - 922.3 კვ.მ (მისამართი: ქ. ზუგდიდი, ...ი ...) რეგისტრირებულია შპს „ზ...ის“ საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 05.01.2006 წლის #01 ბრძანება და მიწის ნაკვეთის 11.04.09 წლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანებით შპს „ზ...ის“ საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონებით. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა ...ის შენობისა და მიწის ნაკვეთზე სააღრიცხვო ბარათის მომზადება (განცხადების რეგისტრაციის #..., 22.02.2006წ).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების #1

1/24 კვ.მ, ოთხეულიც ჩაოთულია 1994 წელს შედგენილი საბაზის თიხედვით და „...აზე მიკუთვნებული ...ის ორი ოთახი და გასასვლელი, ფართით - 61.8 კვ.მ, ხოლო შპს „...აზე“ მიკუთვნებულ ფართად ნაჩვენებია მხოლოდ მინაშენის მოცულობა, გასასვლელი ფართისა და ზემოთაღნიშნული ორი ოთახის ფართის გარეშე (ამასთან, აღნიშნულ ნახაზში მითითებული არ არის შპს „...ას“ მიერ დაკავებული ფართის ჯამური მოცულობა).

ფაქტობრივად დღეისთვის შპს „...ა“ ფლობს მინაშენის ფართს, ...ის ორ ოთახს და ერთ გასასვლელს მთლიანად, სადაც განთავსებულია სხვადასხვა მომსახურების ობიექტები და დაცვის სამსახურის ოფისი. ამასთან ...ის უკანა ფასადზე მიშენებულია გარეშე ორგანიზაციის მიერ დაკავებული სათავსო, რომელსაც ამავე დროს მიერთებული აქვს ...ის ერთი ოთახი, რომლის ფართი შეადგენს 12.5 კვ.მ-ს. ...ის დირექტორის წერილობითი განმარტებით, აღნიშნული ფართი დაკავებული აქვს შპს „...ას“ ერთ-ერთ მეწილეს - გ. გ-ას, ...ის ფართში შემა- ამ ერთი ოთახის გ. გ-აზე გადაცემის არავითარი დოკუმენტი არ წარმოდგენილა, ამდენად, მითითებული ფართი აღნიშნულ პიროვნებას მითვისებული აქვს უკანონოდ.

ამრიგად, წარმოდგენილი და მოძიებული მასალების ანალიზით დგინდება, რომ ზუგდიდის რაიონის ...ის რეკონსტრუქციის შედეგად გვერდით ფასადზე 156.3 კვ.მ მინაშენის, მასთან მიერთებული არსებული ორი ოთახის და გასასვლელის (სულ 61.8 კვ.მ) გადაცემა შპს „...აზე“ განხორციელებულია იმდროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის უგულვებელყოფით, ამასთან შპს „...ას“ ერთ-ერთი მეწილეს უკანონოდ აქვს დაკავებული ერთი ოთახი (12.5 კვ.მ) შენობის უკანა ფასადის მხარეს.

შეფობის მოტივით შპს „...ას“ მიერ ...ის სასარგებლოდ შესრულებული სამუშაოების ფაქტობრივი ღირებულება პირველადი დოკუმენტების წარმოდგენლობისა და ხანდაზმულობის გამო ვერ დგინდება...“.

1994 წლის 6 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ აქტზე ხელის მომწერებმა - ერთი მხრივ ზუგდიდის რაიონის ...ის დირექტორმა - ვ. კ-ამ და მეორე მხრივ, ...ის მთავარმა ინჟინერმა - ა. გ-ამ, ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის #429 განკარგულების თანახმად, მოახდინეს მიღება-ჩაბარებით ...ის შენობის დაუმთავრებელი მინაშენის გადაცემა. აღნიშნული მინაშენი წარმოადგენს მცირე პემზობლოკებით განხორციელებულ გარე კედლების წყობას. კედელში ჩასმული ხის კარ-ფანჯრები მთლიანად დამპალია და უვარგისია, იატაკისთვის მოწყობილი ხის კოჭები დამპალია, ხის გადახურვის კოჭები და შელარტყვა შენობის სახურავის მოწყობლობის გამო მთლიანად დამპალია და უვარგისია. პირველმა მხარემ ჩააბარა და მეორე მხარემ მიიღო მისაღებად ვარგისი შემდეგი სახის სამუშაოები ...

ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულებით 1) გაუქმდა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის #429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; 2) გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად არის ოპერატიულად დაამთავროს აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფობა გაუწიოს ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცემა კოოპერატივ „...ას“.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილება გამოცემული იყო ლ. ფ-ას სარეგისტრაციო განაცხადზე, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მშენებლობადამთავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე, მდებარე - ზუგდიდი, განცხადებას ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ამონაწერი შესაბამისი (საგადასახადო/იუსტიციის) რეესტრიდან; შიდა აზომვითი ნახაზი, განკარგულება #176, 2000 წლის 24 ოქტომბრის ტექ. ბიუროს ჟურნალის გვერდის ასლი.

2016 წლის 20 სექტემბრის #... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, ლ. ფ-ას განაცხადზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს მიეთითა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი იყო შპს „...-ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მშენებლობადამთავრებულ ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი იყო: შიდა აზომვითი ნახაზი ... -ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე, საჯარო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულება და ტექ. ბიუროს არქივიდან გაცემული დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, საკადასტრო კოდზე ... (მიწის ნაკვეთი 1410 კვ.მ და მასზე განლაგებული შენობა განაშენიანების ფართით - 922.3 კვ.მ) რეგისტრირებული იყო შპს „ზ...ის“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლება. შესაბამისად, საკადასტრო კოდით - ... რეგისტრირებულ მონაცემებში დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი ცვლილების განსახორციელებლად, დამატებით წარმოსადგენი იყო არასაცხოვრებელი ფართის შპს „...აზე“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლებით გადაცემის დამადასტურებელი მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტი.

2016 წლის 18 ოქტომბრის შპს „...-ის“ დირექტორმა - ლ. ფ-ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა #... ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც შეჩერების შესახებ #... (20.09.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „...-ის“ საკუთრებაში არსებული მინაშენის ნაწილში შპს „ზ...ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების არარად ცნობა და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

2016 წლის 31 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ას განაცხადზე, „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კახიხის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 31 ოქტომბრის #... გადაწყვეტილება შპს „...-ის“ დირექტორის - ლ. ფ-ას მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 2016 წლის 21 ნოემბრის #... გადაწყვეტილებით შპს „...-ის“ დირექტორს - ლ. ფ-ას უარი ეთქვა 2016 წლის 18 ოქტომბრის #... ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მითითებული გადაწყვეტილების თანახმად, საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ დასაბუთებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარდგენილი სავაჭრო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი, რომლითაც 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), თავისთავად არ წარმოადგენდა აღნიშნული ობიექტის მფლობელ კოოპერატივ „...სათვის“ საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, შეიძლება გამხდარიყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველი.

საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად არის მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გამართული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში 2015 წლის 10 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა #... წერილი, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მოითხოვა მათი პოზიციის დაფიქსირება, კერძოდ, ინფორმაცია იმის შესახებ, ზუგდიდის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანების საფუძველზე, ზუგდიდის ...ის შენობა შპს „ზ...ს“ საკუთრებაში მთლიანად გადაეცა თუ მხოლოდ მისი ნაწილი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს #12/6187 წერილის თანახმად, მომსახურების ცენტრმა ვერ დაადასტურა 2006 წლის 5 იანვრის #01 ბრძანების საფუძველზე ზუგდიდის ...ის შენობის შპს „ზ...სათვის“ მთლიანად გადაცემა, მაგრამ აღნიშნა, რომ შპს „...“ (ს/ნ ...), რომელიც დაფუძნდა 1997 წლის 25 თებერვალს, არ წარმოადგენდა კოოპერატივ „...სა“ სამართალმემკვიდრეს (საფუძველი: შპს „...-ის“ წესდება). უფრო მეტიც, ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულების საფუძველზე, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება (საერთო ფართობი: 218.1 კვ.მ), მფლობელად მითითებული იყო კოოპერატივი „...ა“, მაშინ, როდესაც შპს „...“ სამი წლის დაფუძნებული იყო. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სრულიად გამორიცხავდა მითითებულ კოოპერატივსა და შპს „...-ს“ შორის სამართალმემკვიდრეობას. ამასთან, ზუგდიდის რაიონის გამგებლის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება, რომლითაც ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცა კოოპერატივ „...-ს“, ეწინააღმდეგებოდა მაშინ მოქმედ კანონმდებლობას, კერძოდ, „დაუმთავრებელ მშენებლობათა პრივატიზების დამატებით ღონისძიებათა შესახებ“ საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1994 წლის 26 აგვისტოს #278 ბრძანებულებას.

ზემოხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმებასა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან მიმართებით მოსარჩელის მიზანი ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე ...ის მინაშენ ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირდება. ამდენად, არსებითა დადგინდეს, აქვს თუ არა მოპოვებული შპს „...-ს“ სადავო ფართზე საკუთრების უფლება, რისთვისაც გადამწყვეტია შეფასდეს მოსარჩელის მიერ უფლებადამდგენ დოკუმენტებად მიჩნეული და ადმინისტრაციულ ორგანოში რეგისტრაციის მიზნებისათვის წარდგენილ დოკუმენტთა ნამდვილი შინაარსი და განისაზღვროს, გააჩნდა თუ არა აღნიშნულ დოკუმენტაციას საკუთრების უფლების წარმომშობი ბუნება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 მიწნობრივი 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2

პუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამდენად, მითითებული სამართლებრივი დანაწესები ცხადყოფს, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ემყარება უფლებადამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობას. თავის მხრივ, მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლების რეგისტრაცია არ ემსახურება მარტოდენ მის ფიქსაციას. რეგისტრაციის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა, ამავდროულად, განაპირობებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „...-ის“ მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე ...ის მინაშენ ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარდგენილ იქნა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება, რომლის თანახმად, გაუქმდა ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 30 მაისის #429 განკარგულება ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი ფართის ...ოსათვის გადაცემის შესახებ; გამომდინარე იქედან, რომ კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე, შეფოზა გაეწია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისათვის, ...ის დაუმთავრებელი მინაშენი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. მარეგისტრირებელ ორგანოს, ასევე, წარედგინა ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულება, რომლის მიხედვით, საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიწებზე, საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ-ის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო ფართზე სწორედ ზემოხსენებულმა განკარგულებებმა წარმოშვა მისი საკუთრების უფლება, რამდენადაც მითითებული დოკუმენტები ცხადყოფს, რომ კოოპერატივ „...ას“ საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნული ფართი. ამდენად, საკასაციო პალატა დგას აღნიშნული განკარგულებების სამართლებრივი შინაარსის შეფასების საჭიროების წინაშე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ქ. ზუგდიდისა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულების შინაარსის განსაზღვრის პროცესში არსებითია გათვალისწინებულ იქნეს ამ განკარგულების გამოცემამდე არსებული მთლიანი ფაქტობრივი კონტექსტი, რომელიც დეტალურად არის ასახული საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის ზუგდიდის რაიონის ...ის მიერ 1994 წლის 1 იანვრიდან 2004 წლის 1 დეკემბრამდე პერიოდში სახელმწიფო ქონების გამოყენებისა და განკარგვის კანონიერების თემატური შემოწმების აქტში. ხსენებულ აქტში აღნიშნულია, რომ „ზუგდიდის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 21 ივნისის #160 გადაწყვეტილებით (ოქმი #6), დამტკიცებულია ზუგდიდის ...ის რეკონსტრუქციის სპროექტო დოკუმენტაცია, რომლის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებად ოქმში მითითებულია 43.6 ათასი მანეთი.“ ამავე აქტში აღინიშნა, რომ „...ის სარეკონსტრუქციო სამუშაოები დაიწყო „ს...ის“ #12 სამშენებლო ტრესტმა. იმავე ტრესტის მიერ 1997 წლის 25 მარტს გაცემული #01-07 ცნობის თანახმად, „1990 წელს იგი ნამდვილად აწარმოებდა ზუგდიდის რაიონის ...ის რეკონსტრუქცია-მიწენებას, რომელიც ცნობილი მოვლენების გამო შეჩერდა და დარჩა დაუმთავრებელი“.

კონტროლის პალატის აქტში, ასევე, ხაზგასმით მიეთითა, რომ „ზუგდიდის რაიონის გამგებლის (ე. ჩ-ა) 1994 წლის მაისის #429 განკარგულების თანახმად, „რაიონის ...ისათვის სათავსოების სახით დაწყებული დაუმთავრებელი მინაშენი ფართი გადაეცა ...ოს, თუმცა ქ. ზუგდიდის და ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულებით, გაუქმდა გამგეობის ზემოთ აღნიშნული განკარგულება და აღნიშნული ფართი გადაეცა კოოპერატივ „...ას“. ყოველივე ამას საფუძველად დაედო ის გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა ღონისძიებები მშენებლობის დასამთავრებლად, ხოლო კოოპერატივი „...ა“ მზად იყო ოპერატიულად დაემთავრებინა აღნიშნული ფართის სამშენებლო სამუშაოები და ასევე, შეფოზა გაეწია ...ის სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისათვის.“

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონტროლის პალატის ზემოაღნიშნულ აქტში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულების გამოცემამდე არსებული მდგომარეობა ცხადყოფს, რომ ჯერ კიდევ 1989 წლიდან იყო დაგეგმილი ზ...ზე გარკვეული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, რომელიც ჯერ „ს...მა“, ხოლო შემდგომში კი ...ომ სხვადასხვა მიზეზებიდან გამომდინარე, ბოლომდე ვერ უზრუნველყო. ამასთან, საგულისხმოა თავად კოოპერატივ „...ასათვის“ დაუსრულებელი მინაშენი ფართის გადაცემის წინაპირობებიც, კერძოდ, ...ოსათვის ფართის გადაცემის შესახებ განკარგულების გაუქმებისა და აღნიშნული ფართის კოოპერატივ „...ასათვის“ გადაცემის საფუძველად იქცა ის გარემოება, რომ ...ომ არ გაატარა საჭირო ღონისძიებები მშენებლობის

დასამთავრებლად. მოცემული გარემოება და ქრონოლოგიურად განვითარებულ ფაქტობრივ გარემოებათა ერთობლიობა კი ცალსახად ადასტურებს, რომ ზუგდიდის რაიონის გამგეობის მიზანს წარმოადგენდა ...ის შენობაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელება და შემდგომში, დაუსრულებელ მდგომარეობაში არსებული სამუშაოების დასრულება. ამასთან, ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ 1995 წელს, ანუ იმ პერიოდში, როდესაც #236 განკარგულების საფუძველზე კოოპერატივ „...ს“ გადაეცა სადავო ფართი, პრივატიზაციის პროცესი წარმოებდა „პრივატიზაციის პროცესის უზრუნველყოფის ზოგიერთი ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 5 მარტის #268 დადგენილების დებულებათა შესაბამისად. საქართველოს კონტროლის პალატის 2005 წლის 6 თებერვლის აქტში კი ცალსახად მიეთითა, რომ განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ზ...ზე დაუსრულებელი მინაშენის) გადაცემა კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე, რომელიც შეიცავდა ფარული პრივატიზების ნიშნებს, კერძოდ, ქონების გადაცემა სათანადო დასაბუთების შემდეგ უნდა განხორციელებულიყო ქონების მართვის ადგილობრივი ორგანოს მიერ საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ იმ დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. **აღნიშნული ფართის გადაცემა განხორციელდა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 5 მარტის #268 დადგენილების იგნორირებით**, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის სამინისტროებს, კომიტეტებს, დეპარტამენტებს უწყებებს, საწარმოებს, ორგანიზაციებს, დაწესებულებებს, ყველა სახის სახელმწიფო ქონების გასხვისება და იჯარით გადაცემა გამოსყიდვის უფლებით უნდა განხორციელებინა მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის კომიტეტის ნებართვის საფუძველზე. ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ შეთხვევაშიც კი, თუკი ჩაითვლება, რომ 1995 წლის 19 აპრილის #236 განკარგულება შინაარსობრივად გულისხმობდა კოოპერატივ „...სათვის“ სადავო მინაშენი ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემას, აღნიშნული განკარგულება იმ პერიოდში მოქმედ, პრივატიზაციასთან დაკავშირებული საკითხების მომწესრიგებელ კანონმდებლობასთან წინააღმდეგობრივ სამართლებრივ დოკუმენტად უნდა იქნეს მიჩნეული.

რაც შეეხება ზუგდიდის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 24 ოქტომბრის #176 განკარგულებას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მითითებული აქტით განისაზღვრა, რომ საბინაო-სამოქალაქო, სამრეწველო-სავაჭრო და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობათა ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის 2000 წლის 15 აგვისტოს #8 ოქმის საფუძველზე, მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქ. ზუგდიდში, ...ის ...-ში მდებარე რაიონის ...ის მიშენება, საერთო ფართობით 218.1 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტის შინაარსის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არც დასახელებული განკარგულება არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას სადავო უძრავ ქონებაზე კოოპერატივ „...ს“ საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო პალატა საგულისხმოდ მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს კოოპერატივ „...სა“ და შპს „...-ის“ სამართლებრივ კავშირზე. კერძოდ, 1997 წლის 25 თებერვლის დამფუძნებელი კრების #1 ოქმის მიხედვით, დამფუძნებლების - მ. ა. ჯ-სა და ლ. მ. ფ-ს მიერ შეიქმნა შპს „...“ და ის ცნობილ იქნა დამოუკიდებლად შექმნილ მრავალდარგოვან კოოპერატივ „...ს“ სამართალმემკვიდრედ. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 31 მარტის დადგენილებით განხორციელდა შპს „...-ის“ რეგისტრაცია, თუმცა დადგენილებაში არ მითითა აღნიშნული საწარმოს უფლებამონაცვლეობის შესახებ, რასაც არ უარყოფს თავად მოსარჩელე მხარეც. საკასაციო პალატა ხაზგასმით მიუთითებს, რომ უფლებამონაცვლეობის საკითხის განსაზღვრის მიზნით, ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით შპს „...-ს“ სასამართლოსათვის არ მიუმართავს და ამ კუთხით, მოსარჩელეს არ უზრუნია სამართალმემკვიდრეობის საკითხთან დაკავშირებით არსებული სამართლებრივი უზუსტობების აღმოფხვრაზე.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ ქალაქ ზუგდიდის ადგილობრივი ადმინისტრაციული ორგანოების მოქმედებებმა განაპირობა ის, რომ დღეის მდგომარეობით, მოსარჩელე მხარე სადავო მინაშენ ფართთან მიმართებით აღმოჩნდა ფაქტობრივ გაურკვევლობაში. კერძოდ, თავდაპირველად, 1995 წლის 19 აპრილის #236 დადგენილების ბუნდოვანმა შინაარსმა და შემდგომში, შპს „...-ისათვის“ სადავო მინაშენი ფართით მრავალი წლის განმავლობაში სარგებლობისათვის ხელის არშემლამ გამოიწვია მოსარჩელის მხრიდან გარკვეული მოლოდინების წარმოშობა. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოთა საქმიანობა, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც აღნიშნული უკავშირდება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ ადამიანის უფლებებსა და თავისუფლებებს, აუცილებელია ხასიათდებოდეს განჭვრეტადობით, რამდენადაც ამ მოქმედებათა ადრესატს ჰქონდეს შესაძლებლობა, წინასწარ განსაზღვროს მმართველობითი ღონისძიებებიდან პოტენციურად წარმოშობადი მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგები. თავის მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანო თავის საქმიანობაში უნდა იყოს გულისხმიერი, იგი მხედველობაში უნდა იღებდეს ფიზიკურ პირთა თუ კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა ლეგიტიმურ ინტერესებს. საკასაციო პალატა, ასევე, აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა არ ემყარება მართლმართლ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ კანონიერების პრინციპს. მმართველობითი საქმიანობა, ასევე, ეფუძნება მიზანშეწონილობის კრიტერიუმს, განსხვავებით სასამართლო ხელისუფლებისაგან, რომელიც აღჭურვილია მმართველობითი ღონისძიებების მხოლოდ კანონიერების კონტროლის ფუნქციით. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მაშინ, როდესაც შპს „...“ წლების განმავლობაში სარგებლობდა სადავო მინაშენი ფართით, იყენებდა მას სამეწარმეო მიზნებისათვის, ზუგდიდის მუნიციპალურ ორგანოებს

ჰქონდათ შესაძლებლობა, ორმხრივ ინტერესთა დაახლოებისათვის, შეძლებისდაგვარად შეეთავაზებინათ საწარმოსათვის იმგვარი პირობა, რომელიც, ერთი მხრივ, განაპირობებდა თავისუფალი მეწარმეობის ხელშეწყობას, ხოლო, მეორე მხრივ, უზრუნველყოფდა მუნიციპალური ინტერესების დაკმაყოფილებას. საგულისხმოა, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარეებს შეეთავაზათ მორიგება და განესაზღვრათ ობიექტური დრო შეთანხმების მისაღწევად. ამასთან, გამოითქვა საიჯარო ურთიერთობის ჩამოყალიბების ორმხრივი სურვილი, თუმცა მიუხედავად ამისა, მხარეთა შორის შეთანხმება ვერ შედგა საიჯარო ფართის ოდენობისა და ურთიერთობის ხანგრძლივობის მოსარჩელის მხრიდან მიუღებლობის გამო.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ დაუშვებელია, ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდეს სწორხაზოვნად, საკანონმდებლო დანაწესების სიტყვასიტყვითი განმარტების კვალდაკვალ. აუცილებელია, იგი მხედველობაში იღებდეს კონკრეტულ ურთიერთობასთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას. არსებული ფაქტობრივი ვითარების გათვალისწინებით კი, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიუხედავად განსახილველი საქმის შედეგისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გაით-სწინოს შპს „...-ის“ კომერციული ინტერესები, ის ფაქტი, რომ საწარმო წლების განმავლობაში ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას და სარგებლობდა მისით და მუნიციპალურ ინტერესებთან დაბალანსების გზით, მოსარჩელე მხარესთან შეთანხმებით ეცადოს სადავო მიწაზე ფართზე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფორმებით სამართლებრივი ურთიერთობის ჩამოყალიბებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ა. წულაძე

[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)