

საქმე № ბს-698-690 (2კ-2კს-15)

06 მარტი, 2020

წელი

ე-----, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ბს-698-690 (2კ-2კს-15)

ქ.თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

ნუგზარ სხირტლაძე (თავმჯდომარე; მომხსენებელი)

მაია ვაჩაძე, ვასილ როინიშვილი

ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორები - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „ე-----“, საქართველოს პრეზიდენტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახური

მესამე პირები - გ----- ა. გ-----ი, ლ. ლ-----ი, რ. ბ-----ი, ტ. ფ-----
-ე, მ. კ-----ე, მ. ს-----ი, გ. მ-----ი, ა. ა-----ი, ვ. ა-----ი, ა. ფ-----ე, გ.
ჯ-----ე, ნ. მ-----ე, მ. ფ-----ე, დ. ყ-----ი, მ. ფ-----ე, ზ. ბ-----ი, ზ. ფ-----
ე, თ. ფ-----ე, ნ. ხ-----ი, ნ. ფ-----ე, ვ. გ-----ე, ლ. ტ-----ი, ო. ხ-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და ხელშეკრულებების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.06.2012 წლის განჩინება.

აღწერილობითი ნაწილი:

სს „ე-მ“ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების საქართველოს პრეზიდენტის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-ს სარეგისტრაციო სამსახურის, მესამე პირების: გ-ის, ა. გ-ის, ლ. ლ-ის, რ. ბ-ის, ტ. ფ-ის, მ. კ-ის, მ. ს-ის, გ. მ-ის, ა. ა-ის, ვ. ა-ის, ა. ფ-ის, გ. ჯ-ის, ნ. მ-ის, მ. ფ-ის, დ. ყ-ის, მ. ფ-ის, ზ. ბ-ის, ზ. ფ-ის, თ. ფ-ის, ნ. ხ-ის, ნ. ფ-ის, ვ. გ-ის, ლ. ტ-ის, ო. ხ-ის მიმართ.

სარჩელის დაზუსტების შედეგად, მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.2012წ. №1 მიმართვის, სახელმწიფოს სახელზე სადავო ქონების რეგისტრაციების შესახებ გადაწყვეტილებების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-ს სარეგისტრაციო სამსახურის 21.09.2012წ. №8-03, 27.09.2012წ. №8-03, 21.09.2012 წ. №8-03, 27.09.2012წ. №8-03, 21.09.2012წ. №8-03, 28.09.2012წ. №8-03, 27.09.2012 წ. №8-03, 21.09.2012 წ. №8-03, 27.09.2012წ. №8-03, 21.09.2012 წ. №8-03, 27.09.2012 წ. №8-03, 21.09.2012 წ. №8-03, 27.09.2012 წ. №8-03, 21.09.2012 წ. №8-04, 27.09.2012წ. №8-03, 27.09.2012წ. №8-03, 11.10.2012წ. №8-03, 16.10.2012წ. №8-03, 21.09.2012 წ. №8-03, 28.09.2012 წ. №8-03, 28.09.2012წ. №8-03, 27.09.2012წ. №8-03, 21.09.2012წ. №8-03, 27.09.2012 წ. №8-03, 27.09.2012წ. №8-03, 28.09.2012წ. №8-03, 11.10.2012წ. №8-03, 21.09.2012წ. №8-03, 28.09.2012 წ. №8-03,

28.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----03 და 11.10.2012წ. №8-----
 ---03 გადაწყვეტილებების, საქართველოს პრეზიდენტის 25.09.2012 წ. N-----
 განკარგულების, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ მ.
 -----თან 27.09.2012წ. გაფორმებული, 27.09.2012წ. დ. ყ-----თან
 გაფორმებული, 05.10.2012წ. ა. ა-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. გ. მ-----
 ----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. მ. კ-----ესთან გაფორმებული,
 27.09.2012წ. ტ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. რ. ბ-----თან
 გაფორმებული, 27.09.2012. ნ. მ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. თ.
 ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ზ. ფ-----ესთან გაფორმებული,
 27.09.2012წ. ლ. ლ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. მ. ფ-----ესთან
 გაფორმებული, 27.09.2012წ. გ.ს-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. გ. ჯ---
 -ესთან გაფორმებული, 05.10.2012წ. ზ. ბ-----თან გაფორმებული,
 27.09.2012წ.ნ. ხ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ა. გ-----თან
 გაფორმებული, 05.10.2012წ. ნ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ა. ფ---
 ---ესთან გაფორმებული, 28.09.2012წ. მ. ფ-----ესთან გაფორმებული და
 05.10.2012წ. ვ. ა-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების
 და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის
 18.02.2013წ. N1----- ბრძანების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ კომპანიას საქმიანობის განხორციელების
 მიზნით საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში გააჩნია ე-----, მათ
 შორის კომპანიის საკუთრებაშია ც-----ს რაიონში, სოფელ ა-----
 ----- უძრავ-მოძრავი ქონება. სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება
 სოფელ ა----- მდებარე 17 890 კვ.მ. მიწის ფართსა და მასზე განთავსებულ 9
 შენობა-ნაგებობაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია 2008 წლის 18
 იანვრიდან. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით
 რეგისტრაციის საფუძველი გახდა: საქართველოს პრეზიდენტის 05.09.2007წ.
 N4-- განკარგულება, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
 სამინისტროსთან 25.12.2007წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და
 ამავე სამინისტროს მიერ 27.12.2007წ. გაცემული N4---- საკუთრების

დამადასტურებელი მოწმობა.

19.12.2012წ. სს „ე-----მ“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში რიცხული ფართის დაზუსტებული რეგისტრაცია. ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 25.12.2012წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ზედდების გამო, რადგან დადგინდა, რომ ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.12წ. N----- მიმართვის საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად, საქართველოს პრეზიდენტის 25.09.2012 წ. N----- განკარგულების საფუძველზე მესამე პირებს პირდაპირი მიყიდვის წესით მიყიდათ სადავო ქონება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მითითებულ პირებთან გაფორმდა 27.09.2012წ. და 28.09.2012წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებები. შედეგად სადავო ქონება გადავიდა მესამე პირთა საკუთრებაში.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სადავო აქტებით ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, რადგან სოფ. ა----- - მდებარე მიწა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები დღემდე სს „ე-----ს“ საკუთრებაშია რეგისტრირებული, ამასთანავე, სადავოდ არ არის გამხდარი საკუთრების წარმოშობის არც ერთი საფუძველი, უფლებადამდგენი დოკუმენტები ძალაშია. ირღვევა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის დებულებებიც, რადგან დაუშვებელია სახელმწიფოს მიერ უკვე განკარგული უძრავი ქონების სხვა პირებისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ისე მოითხოვა უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაცია, რომ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, არ მიიწვია ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოსარჩელე, როგორც დაინტერესებული პირი, არ გაითვალისწინა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ მიწა უკვე გადაცემული იყო სს „ე-----ს“ საკუთრებაში. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს

მიერ დაირღვა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლი, რადგან ნივთის მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

დავის საქალაქო სასამართლოში განხილვისას, მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაერთვნენ: გ-----
-- ა. გ-----ი, ლ. ლ-----ი, რ. ბ-----ი, ტ. ფ-----ე, მ. კ-----ე, მ. ს-----ი,
გ. მ-----ი, ა. ა-----ი, ვ. ა-----ი, ა. ფ-----ე, გ. ჯ-----ე, ნ. მ-----ე, მ. ფ-----
--ე, დ. ყ-----ი, მ. ფ-----ე, ზ. ბ-----ი, ზ. ფ-----ე, თ. ფ-----ე, ნ. ხ-----ი, ნ.
ფ-----ე, ვ. გ-----ე, ლ. ტ-----ი, ო. ხ-----ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.05.2013წ. გადაწყვეტილებით სს „ე-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 21.09.2012 წ. №8-----
-----03, 27.09.2012წ. №8-----03, 21.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №-----
-----03, 21.09.2012წ. №8-----03, 28.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----
03, 21.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----03, 21.09.2012წ. №8-----
03, 27.09.2012წ. №8-----, 21.09.2012წ. №8-----04, 27.09.2012წ. №8-----
03, 27.09.2012წ. №8-----03, 11.10.2012წ. №8-----
03, 16.10.2012წ. №8-----03, 21.09.2012წ. №8-----03, 28.09.2012წ. №8-----
-----03, 28.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----03, 21.09.2012წ. №8-----
-----03, 27.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----03, 28.09.2012წ. №8-----
03, 11.10.2012წ. №8-----03, 21.09.2012წ. №8-----03, 28.09.2012წ. №8-----
03, 28.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----03, 27.09.2012წ. №8-----
03 და 11.10.2012 წ. №8-----03 გადაწყვეტილებები; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ მ. ს-----თან 27.09.2012წ. გაფორმებული, 27.09.2012წ. დ. ყ-----თან გაფორმებული, 05.10.2012წ. ა. ა-----
-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. გ. მ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. მ. კ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ტ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. რ. ბ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ნ. მ-----

-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. თ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ზ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ლ. ლ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. მ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. გ.ს-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. გ. ჯ-----ესთან გაფორმებული, 05.10.2012წ. ზ. ბ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ.ნ. ხ-----თან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ა. გ-----თან გაფორმებული, 05.10.2012წ. ნ. ფ-----ესთან გაფორმებული, 27.09.2012წ. ა. ფ-----ესთან გაფორმებული, 28.09.2012წ. მ. ფ-----ესთან გაფორმებული და 05.10.2012წ. ვ. ა-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.2012წ. №1----- აქტი და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2013წ. N1----- ბრძანება, ასევე გასაჩივრებულ ნაწილში საქართველოს პრეზიდენტის 25.09.2012წ. N----- განკარგულება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული აქტებით შეილახა სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება, რომელიც არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი ზოგადი, აბსტრაქტული სახით არსებობა, შესაბამისად, დაუშვებელია რეგისტრირებული მონაცემები და ნამდვილი მდგომარეობა არ შეესაბამებოდეს ერთმანეთს.

სასამართლომ მიუთითა სასკ-ის 25¹, სზაკ-ის 66-ე მუხლებზე, საქართველოს მთავრობის 17.09.2012 წ. №391 დადგენილებით დამტკიცებული „სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ ნორმებზე და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გაასხვისოს მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები და ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რადგან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად,

სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას. კონკრეტულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი სს „ე-----“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობის პირობებში მიეღო გადაწყვეტილება და იმავე ქონებაზე განეხორციელებინა მესამე პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთანავე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და ფიზიკურ პირებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები სსკ-ის 54-ე მუხლის თანახმად არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით განსაზღვრულ მოთხოვნას და ლახავს მესაკუთრის უფლებებს. სადავო უძრავი ქონება სს „ე-----ს“ საკუთრებაში იყო, რის გამოც არ დაიშვებოდა ამ ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, ხოლო შემდეგ მისი გასხვისება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობა ვლინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რეესტრის მონაცემთა მიმართ მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია (312-ე მუხ.), ანუ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი მიიჩნევა სწორად, ვიდრე ის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. მოცემულ შემთხვევაში, სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მხარეებს კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდიათ.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას მხარეთა მიერ წარდგენილი იქნა მორიგების აქტი, რომლის დამტკიცებაზე მხარეებს სააპელაციო პალატის 09.06.2016 წლის განჩინებით ეთქვათ უარი. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.06.2016 წლის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სრულად გაიზიარა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ დაუშვებელია ქონების აბსტრაქტული სახით არსებობა. ყვლეა გარემოების გამოკვლევის გარეშე მესამე პირების სახელზე უფლების რეგისტრაციით ილახება სამართლებრივი უსაფრთხოება, იქმნება მდგომარეობა, როდესაც პირი არის რეალურად საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი. ქონების კვლავ სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციით და შემდგომ მესამე პირთათვის მიყიდვით მოსარჩელეს წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე, რაც წარმოადგენს საკუთრების უფლების ხელყოფას. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სამინისტროს სადავო ბრძანება გამოცემულია სზაკ-ის 96-ე მუხლის მოთხოვნების დარღვევით. სს „ე-----ს“ სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გამო, ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი სადავო უძრავი ქონება აღერიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად, ხოლო შემდგომ მესამე პირებზე. სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საკასაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ სს „ე-----ს“ საკუთრება

რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი სახით, რის გამოც შეუძლებელია მის ზუსტ ადგილმდებარეობაზე მსჯელობა. აღნიშნულის გამო დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ სს „ე-----ს“ საკუთრებაში არსებული და სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ერთიდაიგივეა. საქმეში დაცული არც ერთი დოკუმენტი არ ადასტურებს მითითებული უძრავი ქონების იდენტიურობას. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ქონება ბინების სახით შეძენილი აქვთ ფიზიკურ პირებს, რომლებიც კეთილსინდისიერი შემძენები არიან.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ საკასაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორი შეფასება მისცა ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ, არ დგინდება მოსარჩელის საკუთრებაში დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და სახელმწიფო სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა. დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობის დროს შეუძლებელია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის ზუსტი იდენტიფიკაცია. კასატორი აღნიშნავს, რომ სს „ე-----ს“ მიერ ქონების რეგისტრაციის დროს მოქმედებდა რეგისტრაციის სხვა სამართლებრივი რეჟიმი და არ არსებობდა ის ტექნიკური საშუალებები, რომლებიც დღეისათვის ხელმისაწვდომია და იძლევა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენის საშუალებას. ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას და პრაქტიკულად შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. იმის გამო, რომ სს „ე-----ს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ფართი არ არის რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება

რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, არ არსებობს მისი სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში იდენტიფიკაციის საშუალება. აღნიშნული გარემოება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჯარო სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი ერთადერთი მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, დადასტურდა ადმინისტრაციული წარმოების დროსაც, საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ შეუძლებელია სს „ე-----ს“ მიერ 2008 წელს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წელს რეგისტრირებული ქონების იდენტიფიკაციის დადგენა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კასატორი თვლის, რომ არ არსებობდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 18.02.2013წ. #1----- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

22.01.2020წ. განჩინებით საკასაციო პალატამ უარი თქვა მორიგების აქტის დამტკიცებაზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კერძო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, ვინაიდან მორიგების აქტის პროექტი არ პასუხობდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ხოლო მორიგების აქტის განახლებული რედაქციის წარმოსადგენად მხარეთათვის არაერთგზის ვადის მიცემის მიუხედავად, მხარეების მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივრები განხილული იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება სოფ. ა----- მდებარე 17 890 კვ.მ. მიწის ფართსა და მასზე განთავსებულ 9 შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში 18.01.0— საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტებია: საქართველოს პრეზიდენტის 05.09.2007წ. N4-- განკარგულება, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან 25.12.2007წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამავე სამინისტროს მიერ 27.12.2007წ. გაცემული N4---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ“ კანონის საფუძველზე, საქართველოს პრეზიდენტის 05.09.07წ. N4-- განკარგულებით, სს „ე-----ს“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სხვა ქონებასთან ერთად, სააქციო საზოგადოებას საკუთრებაში გადაეცა ც-----ს რაიონის სოფ. ა----- მ----- ფუნქციონირებისათვის საჭირო უძრავ-მოძრავი ქონება, მათ შორის საჯარო რეესტრში N89.14.07.3--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 17820 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, მასზე მდებარე 9 ერთეული შენობა-ნაგებობით. საქართველოს პრეზიდენტის ხსენებული განკარგულების საფუძველზე 25.09.07წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და სს „ე-----ს“ შორის სანოტარო წესით გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო 27.12.09წ. ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ სს „ე-----ს“ გადასცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N4----. აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 18.01.0— გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება დარეგისტრირდა სს „ე-----ს“ საკუთრებად და საჯარო რეესტრმა გასცა კიდევაც შესაბამისი ამონაწერი. ზემოაღნიშნული აქტები სადავო არ გამხდარა, ძალაშია, უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში ამჟამადაც სააქციო საზოგადოების სახელზეა რეგისტრირებული. მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

მიუხედავად მითითებული ქონება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.12წ. N----- მიმართვის საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის 25.09.2012წ. N----- განკარგულების და 28.09.2012წ. მესამე პირებთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართები აღირიცხა მესამე პირთა საკუთრებაში.

მოსარჩელის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა დაუზუსტებელი სახით. მითითებული რეგისტრაციის განხორციელების დროს (18.01.200—) მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05წ. კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას. მოპასუხის და მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მოქმედების პერიოდში (27.09.2012წ., 28.09.2012წ.), დაზუსტებული სახით. პალატა აღნიშნავს, რომ პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს.28.02.13წ. Nბს-367-363 (კ-12) განჩინება). სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მიერ დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის,

პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი საჯარო დაწესებულება, ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოა. მის საქმიანობაზე ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები. საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულება მოწესრიგებული და საიმედო სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებაა. სწორედ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების დარეგისტრირებით პირს უზრუნველდება კონკრეტულ ქონებაზე საკუთრების უფლების გარანტია, რაც, იმავდროულად, სახელმწიფოს მხრიდან, მისი ამ უფლების დაცვის ვალდებულებაცაა. ამასთან, უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფოს ექსკლუზიური უფლებამოსილებაა. ამის შემდეგ მოქმედებს სახელმწიფოს ქმედების კეთილსინდისიერებისა და საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია, კანონი არ ითვალისწინებს, მესაკუთრის ინფორმირების გარეშე, მისი ქონების გასხვისების შესაძლებლობას (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 05.11.2013წ. №3/1/531 გადაწყვეტილება).

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ 21.09.12წ. №1----- მიმართვით, წარმოდგენილი ნახაზების ელვერსიების შესაბამისად, მოითხოვა ც-----ს მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა----- მდებარე შენობა-ნაგებობების, მათზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთებთან ერთად, სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შემდგომ სააგენტომ განახორციელა ამავე ქონების კერძო პირებზე პირდაპირი მიყიდვა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართვა თავისი ბუნებით არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აქტის კანონიერების უცილობელ პირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. სააგენტოს მიერ უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვის

მოთხოვნის წარდგენა თავისთავად გულისხმობს დოკუმენტის არსებულ რეალობასთან შესაბამისობის დადგენის ვალდებულებას, ვინაიდან საქართველოს მთავრობის 17.09.12წ. #391 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების თანახმად სააგენტოს მიზანია სახელმწიფო ქონების მართვა, განკარგვა, სარგებლობაში გადაცემა, აგრეთვე სახელმწიფო ქონების აღრიცხვა-რეგისტრაციის უზრუნველყოფა, ამასთანავე, კომპეტენტურობა არის ადმინისტრაციული ორგანოს არა უფლება, არამედ ვალდებულება, შესაბამისად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ არ არსებობდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სადავო აქტის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ტრანსფორმირების საჭიროება, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას სააქციო საზოგადოების წარმომადგენლის მიერ მოთხოვნის ტრანსფორმირებაზე უარის თქმა არ ადასტურებს 18.02.13წ. ბრძანებით საჩივრის დაკმაყოფილებაზე სამინისტროს მიერ უარის კანონიერებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი იურიდიული პირი, სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება გაიცა სამინისტროს მიერ, შესაბამისად საფუძველს მოკლებულია მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააგენტოსთვის უცნობი იყო სადავო ქონების სს „ე-----ს“ საკუთრებაში რეგისტრაცია.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.6. მუხლის თანახმად სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. აღნიშნული არ გულისხმობს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უფლებას განკარგოს კერძო საკუთრებაში არსებული ქონება. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.12წ. N----- მიმართვის შედგენამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო გამოერკვია ქონებაზე სხვა სუბიექტის საკუთრების უფლების არსებობა,

რომლის დადგენა საქმეზე სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად სრულიად შესაძლებელი იყო. სზაკ-ის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვის უზრუნველყოფა კოდექსის მიზანს შეადგენს. სზაკ-ის 96-98 მუხლები ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ გამოსცეს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, სზაკ-ის ეს მოთხოვნა მოცემულ შემთხვევაში უგულებელყოფილია. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქტივების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 05.09.07წ. #4-- განკარგულების თანახმად, იმავედ მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ კანონის 6.5 მუხლის შესაბამისად, საქართველოს პრეზიდენტის 02.02.07წ. #3- განკარგულების გათვალისწინებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქტივები, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, გადაეცა სს „ე-----ს“, მათ შორის ც-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. ა----- მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 17 820 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი (-----) მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით: სასადილო შენობა; საცხოვრებელი სახლი #1, საცხოვრებელი სახლი #2, საცხოვრებელი სახლი#3, საცხოვრებელი სახლი #4, საცხოვრებელი სახლი#5, კოტეჯი #1,#2,#3. სადავო აქტით - საქართველოს პრეზიდენტის 25.09.12წ. #----- განკარგულებით განხორციელდა ერთხელ უკვე განკარგული და სს „ე-----სთვის“ საკუთრებაში უკვე გადაცემული ქონების სხვა პირებზე პრივატიზება, სააქციო საზოგადოების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული აქტების გაუქმების გარეშე. სზაკ-ის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს კანონით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში დადოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონმდებლობის

მოთხოვნებს. ც-----ს რაიონის სოფ. ა----- მდებარე 17 820 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 89.14.07.360 ბ), მასზე მდებარე 9 შენობა-ნაგებობით, რეგისტრირებული იყო მოსარჩელეზე. სს „ე-----ს“ საკუთრებაში აღრიცხულ უძრავ ქონებაზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ მესამე პირებთან პრივატიზაციის ხელშეკრულებების დადება არღვევს სკ-ის 54-ე, სზაკ-ის 66-ე მუხლის მოთხოვნებს. უსაფუძვლოა კასატორების მითითება კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დამცავი ნორმების დარღვევებზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბუნებიდან გამომდინარე კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი არ გამოირიცხავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას (სუსგ 14.11.2013წ. ბს-600-589 (4კ-12)). საქმის მასალებით დგინდება, რომ ხელშეკრულებების დადებით მოსარჩელემ დაკარგა კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. აღნიშნული გარემოება ადასტურებს, რომ მესამე პირებთან დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები მოსარჩელისათვის იყო შემზღუდავი ხასიათის, რომელთა გაფორმებამდე, სზაკ-ის 67.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრებოდა მოსარჩელისაგან წერილობითი თანხმობის წარდგენის ვალდებულება, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს სზაკ-ის მეხუთე თავით გათვალისწინებული სპეციალური ნორმები, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლები გათვალისწინებულია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ დამატებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითაც. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდება სზაკ-ის ისეთ დანაწესებში, როგორცაა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა და სხვ.. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია

უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, ბრუნვის სტაბილურობის მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების მიმართ, სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში (სუსგ 24.04.2014წ. საქმეზე ბს-3-9-349(4კ-13)).

აღნიშნული გარემოებები ადასტურებს საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე ადმინისტრაციული აქტის მიღებას, რაც ქმნის სზაკ-ის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს. შესაბამისად მართებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.12წ. N----- მიმართვის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2013წ. N1----- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე გადაწყვეტილებები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ თუ რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული ნორმის მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო მოპასუხის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციამდე დაედგინა უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო მოთხოვნის უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში

უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობას - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებს თუ სააღრიცხვო ბარათებს და ამონაწერებს, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაუშვას ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. საგულისხმოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავოა არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის, არამედ მასზე განთავსებული 9 შენობის აღრიცხვა სახელმწიფოს და შემდგომში ფიზიკური პირების სახელზე. მითითებული შენობების არსებობის გათვალისწინებით სადავო უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება მარტივად იყო შესაძლებელი. სს „ე-----
-----ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 18.02.13წ. # 1----- სადავო ბრძანებაში და სამინისტროს საკასაციო საჩივარში იმის აღნიშვნა, რომ სს „ე-----ს“ მიერ ქონების რეგისტრაციისას მოქმედებდა რეგისტრაციის სხვა სამართლებრივი რეჟიმი და არ არსებობდა ის ტექნიკური საშუალებები, რომლებიც დღეისათვის ხელმისაწვდომია და იძლევა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი

ადგილმდებარეობის დადგენის საშუალებას (კერძოდ, 2008 წელს არ არსებობდა ამჟამად არსებული საკადასტრო ნახაზის აღრიცხვის ელექტონული პროგრამა), არ ადასტურებს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 18.02.13წ. #1----- ბრძანების კანონიერებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა, ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურის შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას. ამდენად, დასტურდება, რომ სადავო აქტები, მათ შორის ც-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები, რომლითაც ფაქტობრივად საკუთრების უფლება დაკარგა მოსარჩელე მხარემ, ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და სზაკ-ის 60¹ მუხლის თანახმად მართებულად იქნა ბათილად ცნობილი ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საფუძველს მოკლებულია საკასაციო საჩივრების ავტორთა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ არ დგინდება „ე-----ს“ და სახელმწიფო სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა. სსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრაცია არ ნიშნავს ნაკვეთის რეალური ადგილმდებარეობის არარსებობას, კასატორები ვერ უთითებენ სს „ე-----ს“ კუთვნილი

ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას, ამასთანავე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სადავო ხელშეკრულებების მხარეებს ქვედა ინსტანციების სასამართლოების გადაწყვეტილებები არ გაუსაჩივრებიათ.

საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების ქმედებები ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთი ამჟამად კვლავ რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სახელზე, რეგისტრაცია და მისი საფუძველი ძალაშია და მისი კანონიერებაც ეჭვქვეშ არ დამდგარა, მის მიმართ მოქმედებს რეგისტრაციის კანონიერების და უტყუარობის პრეზუმფცია. აღნიშნულის გათვალისწინებით კანონმდებლობის მოთხოვნებს ეწინააღმდეგება იმავდროულად მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმავე უძრავ ქონებაზე (საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სს „ე-----ს“ საკუთრების უფლება სოფ. ა----- მდებარე 17 890 კვ.მ. მიწის ფართსა და მასზე განთავსებულ 9 შენობა-ნაგებობაზე საჯარო რეესტრში 18.01.0— არის რეგისტრირებული, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 2012 წელს განხორციელდა, სადავო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.2012წ. მიმართვის საფუძველზე, შემდგომში კი უძრავი ქონება მესამე პირების საკუთრებაში აღირიცხა).

აღნიშნულიდან გამომდინარე მართებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილება რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული

უფლების დამდგენი დოკუმენტების: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 21.09.12წ. N----- მიმართვის, საქართველოს პრეზიდენტის 25.09.2012წ. N----- განკარგულების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 18.02.2013წ. N1----- ბრძანებისა და 28.09.2012წ. მესამე პირებთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის 60¹.4 მუხლი ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული აქტი, როგორც სამართლის ნორმის (გენერალური მოწესრიგების) კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, უნდა ემყარებოდეს სამართლებრივ საფუძველს. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლითაც მესამე პირებს საკუთრების უფლებით გადაეცათ სადავო უძრავი ქონება მოსარჩელე მხარისათვის არის შემზღუდავი, ვინაიდან ისინი ხელყოფენ მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, პირის უფლების და ინტერესების არსებითად დარღვევა სზაკ-ის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. საჯარო ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, ბრუნვის სტაბილურობის მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების მიმართ, სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივსადები ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელესა და მესამე პირთა ინტერესებს შორის, მარეგისტრირებული ორგანოს გარდა, დგას ქონების განმკარგავი რამდენიმე

ორგანო - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს პასუხისმგებლობა არის გაცილებით უფრო მაღალი, ვიდრე სამართლის რომელიმე სხვა სუბიექტის, რამდენადაც მიიჩნევა, რომ სახელმწიფო, მთელი მისი ადმინისტრაციული რესურსებით, თავადვე უნდა იყოს კანონიერების გარანტი (სუს 24.04.2014წ. ბს-3-9-349(4კ-13) გადაწყვეტილება).

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ უგულებელყოფილია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და კანონიერი ინტერესი, რაც სწორად იქნა შეფასებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძვლები.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.06.2----- განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე:

ნ. სხირტლაძე

მოსამართლეები:

მ. ვაჩაძე

ვ. როინიშვილი