



საქმე №3ზ/974-17

საქმე №180310016001324118

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

24 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე: გიორგი ტყავაძე
მოსამართლეები: თამარ ონიანი
მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი: ლიანა გელაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ-----ი კ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის
სარგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლე)

წარმომადგენელი - ქ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი - ც-----

მესამე პირი - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის

გადაწყვეტილება

1.1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მ-----ი კ-----ის სარჩელი, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებები

2.1. 2016 წლის 14 მარტს მ-----ი კ-----ის წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მ-----ი კ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ფართობის და საზღვრების დაზუსტება, განაცხადის №8-----.

2.2 2016 წლის 17 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან მ-----ი კ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა სხვა მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

2.3. სადავო მიწის ნაკვეთზე შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2011 წლის 06 დეკემბერს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების საფუძველზე.

2.4. მ-----ი კ-----ს 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთი, ს/კ 7-----, საკუთრებაში აქვს 2006 წლის 07 დეკემბრიდან, 2004 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2.5. სახელმწიფოს საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე

დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 02 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს №2--- მიმართვის საფუძველზე.

2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან სასამართლოს ინიციატივით გამოთხოვილი მასალების საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 7----- და 7-----1, დადგენილია, რომ მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, განაცხადის რეგისტრაცია N1-----. 16.07.03წ, ს/კ 7-----1, 800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ აღრიცხულია წ-----, მისამართი დუშეთის რაიონის სოფ. ს-----. მის სახელზე ასევე გაცემულია სსიპ დუშეთის რაიონის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო მოწმობა N1--, 16.07.03 წლის, სადაც მითითებულია, რომ ირიცხება საკუთრების უფლებით წ-----. საკადასტრო რუკის თანახმად, მითითებულია უძრავი ნივთის ს.კ. 7----- 1, ფართობი 800 კვ.მ, მისამართი სოფ. ს-----. მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, განაცხადის რეგისტრაცია N3--, დუშეთის რაიონის სექტორი ჟ-----ი, ს.კ 7-----1. 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ აღრიცხულია თ-----. ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო. მიუხედავად იმისა, რომ ნაკვეთების საკადასტრო კოდი არის ერთი და იგივე, ამ უკანასკნელს არავითარი კავშირი არ აქვს მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნებთან.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ

შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეები იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებენ სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს გაზიარებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

2.9. სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე და განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია

განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

2.10. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია შემდეგი: 2008 წლის 10 აპრილს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მომართვის (N2---, 07.04.2008 წ.) საფუძველზე დუშეთის რაიონში, დ-----ში N7----- საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირდა 20493500.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 2009 წლის 15 დეკემბერს დაინტერესებული პირის მიერ N7----- - განაცხადით მოთხოვნილ იქნა დუშეთის რაიონში, სოფელ ჟ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 7-----) ამონაწერის გაცემა და საკადასტრო რუკის მომზადება. აღნიშნული მოთხოვნის საფუძველზე მომზადდა ამონაწერი (ძველი საკადასტრო კოდი - 7-----, ახალი საკადასტრო კოდი - 7-----). 2009 წლის 26 იანვარს N8----- განაცხადით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვისა (2---; 23.01.2009 წ.) და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მოთხოვნილ იქნა დუშეთის რაიონის სოფელ ჟ-----ში მდებარე უძრავ ნივთის (საკადასტრო კოდი 7-----) საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 10 თებერვლის N8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და მოთხოვნილ იქნა კორექტირებული ელექტრონული ვერსიის წარდგენა. 2009 წლის 16 თებერვალსა და 2009 წლის 13 მარტს დაინტერესებულმა პირმა N8----- განაცხადზე დამატებით წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირებული ელექტრონული ვერსია. 2009 წლის 02 აპრილს დასრულდა სარეგისტრაციო წარმოება და განხორციელდა დუშეთის რაიონის სოფელ ჟ-----ში მდებარე უძრავ ნივთის (ძველი საკადასტრო კოდი - 7-----, ახალი საკადასტრო კოდი - 7-----) საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული ცვლილების შემდეგ მიწის ნაკვეთის ფართი შემცირდა და გახდა 14781696.00 კვ.მ. ამასთან, უძრავ ნივთზე (7----- საკადასტრო კოდი) შეიცვალა განთავსებულ შენობა-ნაგებობათა რაოდენობა და ფართები მიეთითა შემდეგნაირად: N1-551.77 კვ.მ. N2-464.59 კვ.მ. N3-170.85 კვ.მ. N4-14.076 კვ.მ. N5-61.76 კვ.მ. N6-220.83 კვ.მ. N7-122.37 კვ.მ. N8-472.37 კვ.მ. N9-752.214 კვ.მ. N10-390.63 კვ.მ. N11-144.37 კვ.მ. N12-52.78 კვ.მ. N13-185.90 კვ.მ. N14-397.98 კვ.მ.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“, „ლ“ და „კ“ ქვეპუნქტებზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით

განსაზღვრულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. N8----- განაცხადზე ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვა (2---; 23.01.2009 წ.) და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. შესაბამისად, წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი საფუძველი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დუშეთის რაიონის სოფელ ჟ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 7-----) საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციის განსახორციელებლად.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ პირველადი რეგისტრაცია, რომლის დროსაც 2008 წლის 10 აპრილს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვის (N2---, 07.04.2008 წ.) საფუძველზე დუშეთის რაიონში, დ-----ში N7----- საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირდა 20493500.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, სარჩელით დავის საგანს არ წარმოადგენს და 2008 წლის 16 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი ანუ პირველადი რეგისტრაციის გადაწყვეტილების სამართლებრივი რეჟიმი უფლების დამდგენ დოკუმენტთან ერთად ძალაშია, არ გაუქმებულა და სავალდებულო ძალის მქონეა. ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-17 მუხლი პირველი პუნქტით დადგენილია, რომ თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდგება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. აღნიშნულისათვის მომსახურების საფასური არ გადაიხდევენება.

2.11. დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (06.12.2011) გადაწყვეტილებით დუშეთის რაიონში, დ-----ში მდებარე 14781696.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების ობიექტად (საკადასტრო კოდი: 7-----), უფლების დამდგენ დოკუმენტად, გარდა სადავო N1----- ბრძანებისა, მითითებულია წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც სარჩელით დავის საგანს არ წარმოადგენს და შესულია კანონიერ ძალაში. დღეის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი დაყოფილია ორ

ნაწილად: საკადასტრო კოდი: 7----- და საკადასტრო კოდი 7-----
(მესაკუთრე: სს „ს-----“).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8 მუხლზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე მითითებით, სასამართლომ განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ განცხადების, თანდართული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახური იხილავს სარეგისტრაციო განცხადებას და იღებს კანონმდებლობის შესაბამის გადაწყვეტილებას.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში, ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია

გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი

პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. 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 მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

2.12. დადგენილია, რომ მ-----ი კ-----ს 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7----- --) საკუთრებაში აქვს 2006 წლის 07 დეკემბრიდან, 2004 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. მ-----ი კ-----მა 2016 წლის 14 მარტს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 802 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 17.03.2016 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. სასამართლომ ყურადღება მიქცია იმ გარემოებას, რომ მ-----ი კ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა ჯერ კიდევ 2011 წლის 17 ნოემბერს მიმართა შპს „ჯ-----“ და მოითხოვა გადაფარვის მოხსნა თავისი საკუთრების რეგისტრაციისათვის. ასევე, მ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა არამარტო ზედდების გამო, არამედ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციას.

დადგენილია ის გარემოებაც, რომ მ-----ი კ-----ს 0,08 ჰა მიწის ფართზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა 2006 წლის 07 დეკემბრიდან, მაგრამ არა იმ საზღვრებში, რომელიც მის აზომვით ნახაზზეა დაფიქსირებული, ვინაიდან პირველადი რეგისტრაციის დროს წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები აშკარად განსხვავდება ელექტრონული ვერსიით მომზადებული ნახაზისა და მისი საზღვრებისგან. ასევე, მოსარჩელე მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ მას საკუთარი უფლება წარმოეშვა სადავო

მიწის ნაკვეთზე 2009 წლის 02 აპრილს N8----- გადაწყვეტილებით, რაც ვერ იქნება გაზიარებული, რადგან წარმოდგენილი დოკუმენტებით ირკვევა, რომ სახელმწიფო სახელზე მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2008 წლის 16 ივნისს, განაცხადის რეგისტრაცია N1-----. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება ის ფაქტი, რომ მ-----ი კ-----ი არის სოფ. ს-----ში მდებარე 800 კვ.მ დაუზუსტებელი ფართის მესაკუთრე, მაშინ როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილებით №8----- მესამე პირზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დუშეთის ჟ----- ტერიტორიაზე. გარდა ზემოთ ხსენებულისა, საქმეში არსებული 2004 წლის 18 თებერვლის რეესტრის N1---- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, სადაც გამყიდველად მოხსენებულია გ-----ი, ხოლო მყიდველად მ-----ი კ-----ი, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი თავის მიწის ნაკვეთით, მდებარე დუშეთის რაიონი სოფ ს-----ში, რომლის მახასიათებლებია საერთო ფართი 50,0 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 50,0 კვ.მ. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა ორი, განლაგებულია 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებელია სარეგისტრაციო ზონა დუშეთის რაიონი, კ-----ო, კ-----
----- ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეოა. აღნიშნული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 07.12.2006 წელს მესაკუთრედ აღირიცხა მ-----ი კ-----ი. აღნიშნული მტკიცებულებები იძლევა საკმარის საფუძველს იმისა, რომ მოცემულ დავაში სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობა არ დგინდება.

2.13. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის მომართვა №2---, აღნიშნულის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებით არ დგინდება მიწის ნაკვეთის იდენტურობა საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვა საკადასტრო კოდი, ხოლო სადავო უძრავ ნივთს - სხვა საკადასტრო კოდი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N04 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის თანახმად, საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს, მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. მოცემული ინსტრუქციის თანახმად, შეუძლებელია ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთს ჰქონდეს ორის სხვადასხვა საკადასტრო კოდი. მხოლოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერების სასამართლოსთვის წარდგენა და დაინტერესებული მხარის - მოსარჩელის მტკიცება, რომ სახელმწიფომ მოახდინა მისი საკუთრების უფლების

ხელყოფა, არ წარმოადგენს ორი უძრავი ნივთის იდენტურობის მაკვალიფიცირებულ გარემოებას იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს უტყუარი მტკიცებულება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. მოსარჩელის ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო აზომვითის ნახაზის ქაღალდის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სადავო ქონება რეგისტრირებულია და განხორციელებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის საფუძველზე. გარდა ამისა, სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციას ზედდება არ დაფიქსირებულა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, მიუხედავად იმისა, რომ მის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ დროისთვის უკვე არსებობდა. რაც გამორიცხავს სახელმწიფოსგან საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტს. დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებით მ-----ი კ-----ის წარმომადგენელს სარეგისტრაციო წარმოება შეუჩერდა არამართო ზედდების გამო, არამედ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავის ნივთის კონფიგურაციის N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციასთან შეუსაბამობის გამო.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. ამავე კანონის მეორე ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული მიმართვა N2--- წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მხოლოდ საფუძველს, რომელიც არ წარმოადგენდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის უპირობოდ შესასრულებელ ინდივიდუალურ სამართლებრივ აქტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, ამავე კოდექსის 96-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოებისას უწებს ვალდებულებას მხოლოდ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

კონკრეტულ შემთხვევაში ეკონომიკის სამინისტრო წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვაზე, განკარგვაზე, შესაბამისი სახელმწიფო

ქონების საჯარო რეესტრში აღრიცხვაზე უფლებამოსილ ორგანოს, რომელიც აღნიშნული საქმიანობის განხორციელებისას ხელმძღვანელობდა იმ დროისთვის მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამავე კანონის საფუძველზე გამოცემული ცალკეული ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე გარდა იმ მოძრავი ნივთისა, რომლის განკარგვის შესახებ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, უფლებები უძრავ ნივთზე ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. შესაბამისად, უფლებათა რეესტრი არის ერთადერთი მონაცემთა ბაზა, საიდანაც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება შეიძლება გამოვლინდეს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლების მარეგისტრირებელ ერთადერთ საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელ ორგანოს. უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იკვლევს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, კერძოდ, არის თუ არა სახეზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი და მხოლოდ ამის შემდეგ იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთი საფუძველს წარმოადგენდა სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი რეგისტრირებული მონაცემებთან იდენტურობა. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხვას იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, რა დროსაც მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარი თქმის შესახებ, რასაც მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში გასაჩივრებული მიმართვის მისამართით ადგილი არ ჰქონია.

2.14. მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანება უძრავ ქონებაზე (ს/კ 7-----) (ყ-----) შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების დადასტურების თაობაზე, მ-----ი კ-----ის კუთვნილი 802 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- წარმოებაზე დართული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით. გასაჩივრებულ ბრძანებას საფუძვლად უდევს საქართველოს მთავრობის სხდომის 2011 წლის 26 აგვისტოს ოქმი და შპს

„ჯ-----ს“ 2011 წლის 26 ივლისის N4----- და 2011 წლის 01 აგვისტოს N4----- წერილები. აღნიშნული ბრძანებით დაუდასტურდა შპს „ჯ-----“, შპს „რ-----“ 100%-იანი წილის, შპს „მ-----“ 100%-იანი წილის, შპს „ს-----“ 100%-იანი წილისა და შპს „თ-----ს“ 100%-იანი წილის ნასყიდობის შესახებ საქართველოს მთავრობას, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ქ. თბილისის მთავრობასა და „მ-----“ შორის 2008 წლის 14 მაისის გაფორმებული წილების ნასყიდობის ხელშეკრულების აქტივების იდენტიფიკაცია ამ ბრძანების დანართის შესაბამისად, ზემოთ ხსენებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სარჩელით დავის საგანს არ წარმოადგენს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. გასაჩივრებული აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტებით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

2.16. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

2.17. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლის შემთხვევას, კერძოდ, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლობიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა, მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადაწოდება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

3. მ-----ი კ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სადავო ქონებაზე სხვა უფლების რეგისტრაციას გამორიცხავდა ის ფაქტი, რომ მ-----ი კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 7-----) განხორციელდა 2006 წლის 7 დეკემბერს, 2004 წლის 18 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. აპელანტი აღნიშნავს, რომ მითითებული გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, თუმცაა გადაწყვეტილებას თან არ ახლდა

კოორდინატთა ბაზაში შესრულებული საკადასტრო რუკა, რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენა. ამდენად, შეუძლებელი იყო იმის განსაზღვრა, რომ 2008 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა სადავო ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 2 აპრილის N8----- გადაწყვეტილებით შეიცვალა რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფართობი და საზღვრები და აღნიშნული გადაწყვეტილებით მ-----ი კ-----ის კუთვნილი ქონება მოექცა სახელმწიფოს საკუთრებაში. შესაბამისად, დავის საგანს სწორედ 2009 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება წარმოადგენს, რომელიც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მხარეს.

აპელანტი, სასამართლოს მიერ 2008 წლის 14 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუსაჩივრებლობასთან მიმართებით, განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადების დროს არ იყო გარკვეული და დაზუსტებული ხელშეკრულების საგნის მდებარეობა. ასევე, იგი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას და ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათლად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება.

აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს მითითებას სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დაუდგენლობასთან მიმართებით. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მსჯელობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებაზე მცდარია, რადგან ამ გადაწყვეტილებით რეესტრი სადავოდ ხდის არა უძრავი ნივთის მდებარეობას, არამედ მის კონფიგურაციას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2003 წლის 16 ივლისის ამონაწერის შესაბამისად, გ-----ის საკუთრების უფლება ფიქსირდება 800 კვ.მ. (დაუზუსტებელი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. უძრავი ქონების მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, -----. მიწის სარეგისტრაციო ნომერია N7-----.

2004 წლის 18 თებერვალს გ-----სა (გამყიდველი) და მ-----ი კ-----ს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მიხედვით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი თავისი მიწის ნაკვეთით (800 კვ.მ), მდებარე დუშეთის რაიონის სოფ. ს-----ში.

საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2006 წლის 7 დეკემბრის ამონაწერის შესაბამისად, მ-----ი კ-----ის საკუთრების უფლება ფიქსირდება სოფ. ს-----ში მდებარე 800 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლზე (საერთო ფართი - 50, საცხოვრებელი - 50, ორი საცხოვრებელი ოთახი). უძრავი ქონების მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, ნაკვეთის წინა N7-----. მიწის სარეგისტრაციო ნომერია 7-----. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სანოტარი აქტი, რეესტრი 1----, გაცემული 18.02.2004 წ.

4.5. საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2008 წლის 10 აპრილის ამონაწერის მიხედვით, 2008 წლის 10 აპრილს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 7 აპრილის N2---- მიმართვის საფუძველზე,

20493500 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სახელმწიფო. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, მიწის სარეგისტრაციო N7-----.

4.6. საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2008 წლის 16 ივნისის ამონაწერის მიხედვით, 2008 წლის 16 ივნისს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 7 აპრილის N2--- მიმართვის საფუძველზე, 20493500 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სახელმწიფო. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, მიწის სარეგისტრაციო N7-----.

4.7. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა, კორექტირებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ცვლილება შეეტანა მის მიერ გაცემულ ამონაწერში, განაცხადის რეგისტრაციის N1-----, 2008 წლის 16 ივნისი, საკადასტრო კოდი 7-----.

2009 წლის 26 იანვარს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს უფლებამოსილმა პირმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე დუშეთი, ჟ-----ში, სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ამონაწერის გაცემა. განაცხადს თან ერთვოდა მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 2 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 26 იანვრის განცხადების მოთხოვნა.

საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2009 წლის 2 აპრილის ამონაწერის მიხედვით, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვის საფუძველზე, 14781691 კვ.მ. (დაზუსტებული)

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სახელმწიფო. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, ნაკვეთის წინა N7-----, მიწის სარეგისტრაციო N7-----. უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 2008 წლის 16 ივნისი.

4.8. საჯარო რეესტრიდან 2009 წლის 15 დეკემბრის ამონაწერის შესაბამისად, დუშეთის რაიონის დ-----ში მდებარე 147,82 ჰა (დაზუსტებული ფართობი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, საკადასტრო კოდი N7-----, ნაკვეთის წინა N7-----, აღრიცხულია სახელმწიფოს საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 7 აპრილის N2---- მიმართვა.

4.9. 2008 წლის 14 მაისს საქართველოს მთავრობას, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ქ. თბილისის მთავრობასა და „მ-----“ შორის დაიდო შპს „რ-----“ 100%-იანი წილის, შპს „მ-----“ 100%-იანი წილის, შპს „ს-----“ 100%-იანი წილისა და შპს „თ-----“ 100%-იანი წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების N3 დანართში მითითებულია შპს „თ-----“, შპს „რ-----“, შპს „მ-----ა“ და შპს „ს-----“ აქტივების ჩამონათვალი, მათ შორის, ჟ-----, წ----- მიმდებარე ტერიტორია, ჰ-----ი, ჟ-----ის დასახლებაში სკოლა, სტადიონი და საავადმყოფო, ბ-----ის ს-----ი და მიმდებარე ტერიტორია.

საქართველოს მთავრობის სხდომის 2011 წლის 26 აგვისტოს N32 ოქმის XLV პუნქტისა და შპს „ჯ-----ს“ 2011 წლის 26 ივლისის N4----- და 2011 წლის 01 აგვისტოს N4----- წერილების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანებით შპს „ჯ-----“ დაუდასტურდა, 2008 წლის 14 მაისის წილების ნასყიდობის ხელშეკრულების N3 დანართში მითითებული ყოფილი შპს „თ-----“ (შპს „ჯ-----“) აქტივების იდენტიფიკაცია ამ ბრძანების დანართის შესაბამისად. ბრძანების დანართში მითითებულ უძრავ ქონებას შორის აღნიშნულია - ჟ-----, საკ. კოდი 7-----. წ----- მიმდებარე ტერიტორია, ჰ-----ი.

4.10. შპს „ჯ-----ს“ 2011 წლის 29 ნოემბრის N7----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეთხოვა, შპს „ჯ-----ს“ სახელზე გაეტარებინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანებით დადასტურებული უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 ნოემბრის N8----- განცხადების მიღების ბარათის მიხედვით, შპს „ჯ-----ს“ მიერ მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მისამართი - დუშეთი, ქ-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებით, დუშეთის რაიონში, სოფ. ქ-----ში მდებარე 14781696 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (დაზუსტებული) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 7-----) მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ჯ-----“.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში უფლების დამდასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანება და წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 2008 წლის 14 მაისი.

4.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 31 ოქტომბრის N1----- მიმართვით მ-----ი კ-----ის წარმომადგენელს მ-----ს, 2011 წლის 24 ოქტომბრის განცხადების პასუხად, ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე დაფიქსირებული 801,7 კვ.მ. მიწის ფართი ხვდება N7----- კოდით სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ფართში.

4.12. 2011 წლის 17 ნოემბერს მ-----ი კ-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა განცხადებით მიმართ შპს „ჯ-----ს“ გენერალურ დირექტორს და აღნიშნა, რომ სოფ. ს-----ში გააჩნია ბინა და მიწის ნაკვეთი. სახლი აშენებულია 1920 წელს და განმცხადებელს გაფორმებული აქვს 2006 წელს, ახალი კერსიით (ელექტრონული). აღმოჩნდა, რომ სოფ. ს----- და სახლი გადაფარვაშია წ----- საკუთრებასთან. განცხადებით მოთხოვნილია გადაფარვის მოხსნა.

4.13. 2013 წლის 24 სექტემბერს შპს „ჯ-----“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და დუშეთში, დ-----ში მდებარე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 30 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 30 სექტემბრის ამონაწერებში შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დუშეთში, დ-----ში მდებარე 102 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკეთზე, საკადასტრო კოდით N7-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 7----- და დუშეთის რაიონში, დ-----ში მდებარე 14781595 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკეთსა და შენობა-ნაგებობებზე, საკადასტრო კოდი 7-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 7-----. ორივე შემთხვევაში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანება და წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 2008 წლის 14 მაისი.

4.14. 2016 წლის 14 მარტს მ-----ი კ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. უძრავი ნივთის მისამართი: დუშეთის რაიონი, სოფ. ს-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ასევე, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციას, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ელ. ვერსია და ქალაქის ვერსია) სწორი კონფიგურაციით და კოორდინატების მითითებით, ან დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი აღნიშნულ ცვლილებასთან დაკავშირებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 19 აპრილის N8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადებში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.15. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივრით ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.16. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 02 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 06 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენა. ამასთანავე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 06 დეკემბრის N8-----

გადაწყვეტილება შეეხება საკუთრების უფლების შპს „ჯ-----
-----ს“ სახელზე აღრიცხვას და ეს აქტები, საქართველოს ზოგადი
ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“
ქვეპუნქტის საფუძველზე, წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივ აქტებს.

4.17. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“
ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ
ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-
სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის,
უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული
ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის,
უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი
დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის
კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში
ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების 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.

ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია
არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი
სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით,
სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც
უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის
მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი
პუნქტით განსაზღვრულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების
საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება ან უფლებამოსილი
ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის
პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის
საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების

სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა, კორექტირებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, ცვლილება შეეტანა მის მიერ გაცემულ ამონაწერში, განაცხადის რეგისტრაციის N1-----, 2008 წლის 16 ივნისი, საკადასტრო კოდი 7------. შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 2 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განცხადება. საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ 2009 წლის 2 აპრილის ამონაწერის მიხედვით კი, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვის საფუძველზე, 14781691 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სახელმწიფო. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, ნაკვეთის წინა N7-----, მიწის სარეგისტრაციო N7-----. მ-----ი კ-----ი სადავოდ ხდის 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვასა და 2009 წლის 2 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლო, პირველ ყოვლისა, ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტს, რომ 2008 წლის 10 აპრილს, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 7 აპრილის N2--- მიმართვის საფუძველზე, 20493500 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სახელმწიფო. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კ-----, კ-----, -----, მიწის სარეგისტრაციო N7-----. ამრიგად, სადავო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებულია 2008 წელს, როდესაც ნაკვეთის ფართობი განისაზღვრა 20493500 კვ.მ.-ით. ამასთანავე, რეგისტრაცია განხორციელდა დაზუსტებული მონაცემით. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული რეგისტრაცია არ არის სადავოდ ქცეული. შესაბამისად, სასამართლო ვერ იმსჯელებს მიწის ნაკვეთზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველზე, უფლებამოსილებაზე, უფლებადამდგენი დოკუმენტის ნამდვილობასა და სათანადოობაზე, ვერ შეისწავლის ზედდების საკითხს და მითითებული რეგისტრაცია მიიჩნევა კანონიერად, არის სავალდებულო ძალის მქონე. ამრიგად, რეგისტრირებულ მონაცემებში შემდგომი ცვლილებების განხორციელებისას უნდა გადამოწმდეს, რამდენად იქნა დაცული პირველადი რეგისტრაციის ფარგლები და მონაცემები, თუმცაღა შემდგომი რეგისტრაციის სადავოობა არ შეიძლება გახდეს სასამართლოს მხრიდან პირველადი რეგისტრაციისა და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის კანონიერების გადამოწმების საფუძველი.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვით მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ახალი ამონაწერის გაცემა. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ ეკონომიკის სამინისტრო წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების მართვაზე, განკარგვაზე, შესაბამისი სახელმწიფო ქონების საჯარო რეესტრში აღრიცხვაზე უფლებამოსილ ორგანოს, რომელიც აღნიშნული საქმიანობის განხორციელებისას ხელმძღვანელობდა იმ დროისთვის მოქმედი ..სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონით და ამავე კანონის საფუძველზე გამოცემული ცალკეული ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის პირველი მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, გარდა იმ მოძრავი ნივთისა, რომლის განკარგვის შესახებ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. შესაბამისად, სადავო N2--- მიმართვით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა მიეკუთვნებოდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს უფლებამოსილებას და იგი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს.

რაც შეეხება გასაჩივრებული მიმართვის საფუძველზე განხორციელებულ რეგისტრაციას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა გადაემოწმებინა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გამოერიცხა რეგისტრაციისათვის ხელისშემშლელ გარემოებათა არსებობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად განხორციელებულია რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება, კერძოდ, მოხდა საკუთრების უფლების ობიექტის ფართობის შემცირება, ნაცვლად 20493500 კვ.მ.-ისა, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების ობიექტის ფართობი განისაზღვრა 14781691 კვ.მ.-თ. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც სახელმწიფოს საკუთრებად ქონების პირველადი რეგისტრაცია ძალაშია და არ არის სადავოდ გამხდარი. ამდენად, სახელმწიფოს სახელზე 20493500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე უფლებამოსილი იყო, რომ მოეთხოვა მისი საკუთრების უფლების ობიექტის შემცირება, რაც თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის ვალდებულებას წარმოშობდა. ამასთანავე, ვინაიდან თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელებული იყო დაზუსტებული მონაცემებით და გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით მოხდა მიწის ნაკვეთის ფართობის შემცირება, სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას, რომ მის უფლებებზე

გავლენა იქონია სწორედ 2009 წლის 2 აპრილის რეგისტრაციამ. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-17 მუხლი პირველი პუნქტით დადგენილია, რომ თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. ამდენად, სადავო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 02 აპრილის 8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შემთხვევაში აღდება 2008 წლის 10 აპრილს ქონების სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მონაცემები. საქმეში არსებული მასალებით კი არ დასტურდება, რომ 2009 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილებით განხორციელებულია არა უბრალოდ ფართობის შემცირება, არამედ მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და კონფიგურაციის ისეთი ცვლილება, რომელიც სცდება თავდაპირველი რეგისტრაციისას მითითებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებს.

ამდენად, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომ არ არსებობს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 23 იანვრის N2--- მიმართვისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 02 აპრილის 8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.18. აპელანტი ნაწილობრივ სადავოდ ხდის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 6 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებასაც, რომლითაც დუშეთის რაიონში, დ-----ში მდებარე 14781696.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობები (საკადასტრო კოდით 7-----) დარეგისტრირდა შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების ობიექტად. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანება და წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის N1-----, დამოწმების თარიღი 2008 წლის 14 მაისი. მ-----ი კ-----ი 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობასაც ითხოვს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ

წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი, ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. აღნიშნული მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 16 ივლისის Nბს-192-184(3კ-13) გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ "რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა." ამდენად, საკუთრების უფლების დაცვის ქვეშ ექცევა როგორც დაზუსტებული, ისე დაუზუსტებელი მონაცემებით საჯარო რეესტრში პირის სახელზე დარეგისტრირებული ქონება.

კონკრეტულ შემთხვევაში, შპს „ჯ-----ს“ საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებამდე, უძრავი ქონება წარმოდგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და როგორც ზემოთ აღინიშნა, ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია ძალაშია. შესაბამისად, უძრავი ქონება მესამე პირის სახელზე აღირიცხა იქამდე რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად კი, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. იმ პირობებში კი, როდესაც სახელმწიფოს სახელზე მიწის პირველადი რეგისტრაცია სადავო არ არის და კანონიერად მიიჩნევა, იმავე ფარგლებში მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მესამე პირის რეგისტრაცია, შესაბამისი უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, როდესაც რეესტრის ჩანაწერი სადავო არ იყო, ვერ იქნება მიჩნეული არამართლობიერ ქმედებად.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანებით შპს „ჯ-----“ დაუდასტურდა, შპს „რ-----“ 100%-იანი წილის, შპს „მ-----“ 100%-იანი წილის, შპს „ს-----“ 100%-იანი წილისა და შპს „თ-----“ 100%-იანი წილის ნასყიდობის შესახებ საქართველოს მთვარობას, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, ქ. თბილისის მთავრობასა და „მ-----“ შორის 2008 წლის 14 მაისს გაფორმებული წილების ნასყიდობის ხელშეკრულების N3 დანართში მითითებული ყოფილი შპს „თ-----“ (შპს „ჯ-----“) აქტივების იდენტიფიკაცია ამ ბრძანების დანართის შესაბამისად. ბრძანების დანართში მითითებულ უძრავ ქონებას შორის აღნიშნულია - ქ-----, საკ. კოდი 7----- . წ----- მიმდებარე ტერიტორია, კ-----ი. 2008 წლის 14 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება კი სადავოდ არ არის გამხდარი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 22 ნოემბრის N1----- ბრძანებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 6 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების გამოცემა კი სწორედ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე და შესაბამისად განხორციელდა.

4.19. დამატებით აღსანიშნავია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისად, მ-----ი კ-----ი არის სოფ. ს-----ში მდებარე 800 კვ.მ დაუზუსტებელი ფართის მესაკუთრე, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დუშეთის ქ----- ტერიტორიაზე, პირველადი რეგისტრაციის მონაცემების დაცვითა და გათვალისწინებით. რაც შეეხება დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 17 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებით მ-----ი კ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას, იგი შეჩერდა არა მხოლოდ ზედდების გამო, არამედ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება საკადასტრო კოდით 7----- რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კონფიგურაციას, შესაბამისად, განმცხადებელს დაევა, წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ელ. ვერსია და ქალაქის ვერსია) სწორი კონფიგურაციით და კოორდინატების მითითებით, ან დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი აღნიშნულ ცვლილებასთან მიმართებაში. შესაბამისად, აპელანტის სახელზე პირველადი რეგისტრაციისას მითითებული ქონების კონფიგურაცია არ შეესაბამებოდა მის მიერ შემდგომში მოთხოვნილი ცვლილების დროს წარდგენილ კონფიგურაციას, რომლის დროსაც დადგინდა ზედდება. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, არ დასტურდება, რომ სწორედ სადავოდ ქვეყნის რეგისტრაციის შესახებ

გადაწყვეტილებებით განხორციელდა მ-----ი კ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტის გადაფარვა.

4.20. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერია, მათი გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამეა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, არ არსებობს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

აპელანტის - მ-----ი კ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ-----ი კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე:
ტყავაძე

გიორგი

მოსამართლეები:

თამარ ონიანი

ცისკაძე

მარიამ