

საქმე № 130310515001019112

საქმე №3ბ/1082-16



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
ს-----ს სახელით

4 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლ---- მურუსიძე
მოსამართლეები: ნინო ქადაგიძე, მანანა ჩოხელი
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი**

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენლები - ლ-----ძე, თ-----ი

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ს-----ე

აპელანტი (მოპასუხე) - შპს „ს-----ბი“
წარმომადგენლები - ალ-----ძე, ირ-----ა, რუ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შპს „ფ-----“
წარმომადგენლები - ავ-----, თამ-----ძე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016
წლის 05 იანვრის გადაწყვეტილება

1.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორების მოთხოვნა

ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 იანვრის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 იანვრის გადაწყვეტილებით შპს „ფ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის N----- ბრძანება და N----- მიმართვა ბ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და იმავე სააგენტოს 2015 წლის 27 თებერვლის N----- ბრძანება ბ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 8624 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილება ბ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და იმავე სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის N8----- გადაწყვეტილება ბ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 8624 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ბს“ შორის 2015 წლის 25 თებერვალს დადებული N2-----უ.უ. ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (საკ. N6-----) უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზაციისას ნასყიდობის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება ბ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, შპს „ს-----ბის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის საფუძველზე გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.1. ბ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2007 წლის 14 დეკემბერს მიმართა ლ--- მ-----მა და მოითხოვა მდინარე ს-----ულას მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიის მიერ 2007 წლის 24 დეკემბერს გაცემული N-- საკუთრების უფლების მოწმობით, ლ--- - მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა დაბა ს-----ში, წყალსაცავის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 5280 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო N6-----) 2007 წლის 24 დეკემბერს განხორციელდა ლ--- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაუზუსტებელი მონაცემებით (ტ. 2, ს.ფ. 62-73).

3.2. ლ--- მ-----მა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება 2008 წლის 25 დეკემბერს მიყიდა შპს „ფ-----ს“, რომლის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2009 წლის 4 იანვარს დაუზუსტებელი მონაცემებით (ტ. 2, ს.ფ. 74-89).

3.3. 2014 წლის 27 ნოემბერს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიმართა შპს „ს-----ბის“ დირექტორმა ალ-----ძემ და მიუთითა, რომ საწარმოს სურვილი ჰქონდა შეეძინა დაბა ს-----ში მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მოითხოვა მისი აუქციონზე გატანა (ტ. 2, ს.ფ. 3-7).

3.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსმა 2014 წლის 28 ნოემბერს მიიღო N----- ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიმართვის შესახებ. იმავე დღეს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მიემართა დ. ს-----ში მდებარე 9755,22 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებით ხ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ტ. 2, ს.ფ. 8-15).

3.5. 2015 წლის 25 თებერვალს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ბს“ შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ს-----ბმა“ 80000 ლარად შეიძინა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო N6-----

-----. ამ ქონებაზე ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „ს-----
-----ბის“ საკუთრების უფლება (ტ. 2, ს.ფ. 33-52).

3.6. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსმა 2015 წლის 27 თებერვალს მიიღო N----- ბრძანება უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიმართვის შესახებ. 2015 წლის 2 მარტს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა თ-----გ-----მა და ზემოაღნიშნული ბრძანების საფუძველზე მოითხოვა დ. ს-----ში მდებარე 8624,13 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის N8----- გადაწყვეტილებით ხ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 8624 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ტ. 2, ს.ფ. 53-61).

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2015 წლის 30 მარტს მიმართა შპს „ფ-----ის“ წარმომადგენელმა ავ-----მ და მოითხოვა საწარმოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე დაბა ს-----ი, წყალსაცავის მიმდებარედ, საკადასტრო N6-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია - საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება (ტ. 2, ს.ფ. 103-109).

3.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად განესაზღვრა 30 დღე. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე, უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების (ს.კ. N6----- და N6-----) საზღვრებში. ამიტომ, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ტ. 2, ს.ფ. 110-113).

3.9. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება შპს „ფ-----ის“ დირექტორმა 2015 წლის 29 აპრილს გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. იგივე საჩივარი მან შეიტანა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოშიც. (ტ. 2, ს.ფ. 119-123).

3.10. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საჩივრის განხილვამდე, 2015 წლის 4 მაისს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა, დადგენილ ვადაში ხარვეზის აღმოუფხვრელობის გამო, მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტ. 2, ს.ფ. 116).

3.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 6 მაისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შპს „ფ-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი. სააგენტომ მიიჩნია, რომ ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული როგორც შეჩერების, ისე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერი იყო (ტ. 1, ს.ფ. 11-14).

3.12. სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში შპს „ფ-----ის“ დირექტორის ა----- ქ-----ის 2015 წლის 24 აპრილისა და 29 აპრილის განცხადებების საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება მიწის ნაკვეთების მონაცემების ზედდების გამო სახელმწიფო საკუთრებაში არებული 8624 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო N6-----) საკადასტრო მონაცემების კორექტირების - ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების თაობაზე (ტ. 2, ს.ფ. 117-123).

3.13. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1 მაისის წერილისა და ა----- ქ-----ის 2015 წლის 24 აპრილისა და 29 აპრილის განცხადებების საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტოს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრის სპეციალისტებისა და ხ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქონების აღრიცხვისა და მართვის განყოფილების უფროსის მიერ, ა----- ქ-----ის თანდასწრებით, 2015 წლის 6 მაისს დათვალიერდა „ფ-----ის“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. დათვალიერებისას გამოირკვა, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილი არ არის, რის გამოც შეუძლებელია შპს „ფ-----ის“ კუთვნილი 5280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრების დადგენა დაუზუსტებელი მონაცემების მიხედვით.) ამავე ოქმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული N6----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული 5280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმის (დამოწმებული აღიარების კომისიის ბეჭდით) და მოსარჩელის მიერ 2015 წლის 30 მარტს სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ურთიერთშედარებით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული ნახაზი შეესაბამება N6----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ 5280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ტ. 2, ს.ფ. 157).

3.14. 2015 წლის 28 მაისს შედგა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის,

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველი კომისიის“ სხდომა. კომისიამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმება, რადგან კომისიის დასკვნით, შპს „ფ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონების იმ საზღვრებში მდებარეობა, რაც მითითებული იყო საჯარო რეესტრში 2015 წლის 30 მარტის (შპს „ფ-----ის“) განცხადებაზე თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში, არ დასტურდებოდა. კომისიის სხდომის ოქმის შედეგები დამტკიცებულ იქნა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმდომარის 2015 წლის 30 ივნისის ბრძანებით, რის თაობაზეც ეცნობა შპს „ფ-----ის“ დირექტორს ავ-----ს 2015 წლის 6 ივლისს (ტ. 2, ს.ფ. 177-182).

3.15. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ს-----ბისათვის“ ცნობილი იყო იმ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების არსებობის შესახებ, რომლის პრივატიზაციასაც იგი ითხოვდა. აღნიშნული დასკვნა სასამართლომ გამოიტანა მოწმეების ჯ----- ლ-----ისა (იხ. სხდომის ოქმი 24/12/2015, 14:46:01-15:04:53) და გ-----ი ბ-----ის ჩვენებების (იხ. სხდომის ოქმი 24/12/2015, 15:06:54-15:15:14) ურთიერთშეპირისპირების საფუძველზე. გარდა ამისა, თვითონ შპს „ს-----ბის“ დირექტორი და მოწმე გ-----ი ბ-----ე (რომელიც ამავე საწარმოს თანამშრომელია) არ უარყოფენ, რომ მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის მოთხოვნამდე მოცემულ ნაკვეთზე არსებობდა გარკვეული ნაგებობა (ე.წ. კედელი), რომელიც გამოიყენება იმავე დანიშნულებით (სამშენებლო ქვიშის გარეცხვა), რა დანიშნულებითაც თვითონ შპს „ს-----ბის“ სურდა ამ მიწის ნაკვეთის გამოყენება შეძენის შემდეგ. შპს „ს-----ბი“ წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს და მეტი წინდახედულება და გულისხმიერება მართებდა, უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ სამეურნეო დანიშნულების ნაგებობას, სავარაუდოდ, მფლობელიც ეყოლებოდა, მით უმეტეს, რომ აღნიშნულის თაობაზე საწარმოს წარმომადგენლებისათვის ცნობილი იყო მეზობლად არსებული საწარმოს მფლობელის - მოწმე ჯ----- ლ-----ისაგანაც, რომელმაც მათ ნაკვეთის მფლობელის ვინაობის შესახებაც აცნობა (იხ. ჯ----- ლ-----ის ჩვენება).

4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

4.1. ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის

არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც არსებობდა ნაკვეთებთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან და სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობისა და კონფიგურაციის შესახებ. კერძოდ, საჯარო რეესტრის სამსახურში დაცული, აღიარების კომისიის მიერ დამოწმებული მიწის ნაკვეთის გეგმა (ტ. 2. ს.ფ. 71) შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს (სიგრძე, სიგანე, ნაკვეთის მთლიანი ფართობი და ა. შ), ასევე, ინფორმაციას მოსაზღვრედ მდებარე ობიექტებზე - დაშორებას ისეთი თვალსაჩინო ობიექტებიდან, როგორიცაა მდინარე ს-----ულას კალაპოტი, წყალსაცავი, წყლის არხი, გზა და ა. შ. სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია შეიცავს უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, (სარეგისტრაციო ზონა, სექტორი, კვარტალი, ნაკვეთის ნომერი ფართობი, ადგილმდებარეობა, ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, უფლება - საკუთრება, მესაკუთრე - შპს „ფ-----“). აღნიშნული მონაცემებით განხორციელებულია 5280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს საკუთრებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია მოცემულ ნაკვეთებზე სხვა პირის საკუთრების უფლების არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თავდაპირველად საჯარო რეესტრში სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა განხორციელდა 2007 წლის 27 დეკემბერს ლ---- მ-----ის სახელზე, ხოლო შემდეგ 2009 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილებით - მოსარჩელის სახელზე. რეგისტრაციის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე უშვებს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. 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. (ანალოგიურ საკითხთან დაკავშირებით იხ. ს-----ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმე Nბს-367-363(კ-12)).

მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის ის მოსაზრება, რომ რეგისტრაცია იყო დაუზუსტებელი, ვერ მოხერხდებოდა ზედდების შემოწმება. მოსარჩელის კუთვნილი ქონების სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას. ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოპასუხის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდება ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება დაუზუსტებელი მონაცემებით შპს „ფ-----ის“ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახური სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო, სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს შპს „ფ-----ის“ სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

4.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ თუ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს ცნობილი არ იყო კონკრეტულ ფართზე კონკრეტული პირის უფლების არსებობის შესახებ, მას შემდეგ, რაც შპს „ფ-----ის“ დირექტორმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და განაცხადა მისი უფლების დარღვევის შესახებ, სააგენტომ სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი არ განიხილა, იმსჯელა მხოლოდ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის კანონიერებაზე. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის

მე-3 ნაწილი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლებას აძლევს თავისი ინიციატივით ხელახლა განიხილოს საკითხი, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და თუ საჭირო გახდა ბათილად ცნოს მის მიერვე მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო, გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო, გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, სზაკ-ის 95-ე მუხლის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარისათვის - შპს „ფ-----ისათვის“ ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ, შპს „ფ-----ის“ სახელზე საჯარო რეესტრის განხორციელებული ჩანაწერი.

საყურადღებოა, რომ ლ---- მ-----ის და შემდეგ შპს „ფ-----ის“ სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს არ მოუთხოვია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის წარდგენა, რადგან ამის უფლებამოსილება მხოლოდ იმ სამსახურებს ჰქონდათ, სადაც არსებობდა საკადასტრო ინფორმაციის აღრიცხვისა და გამოყენების კომპიუტერული სისტემა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ

უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

4.3. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტად. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ითვლება, რომ შპს „ფ-----ს“ საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - სარეგისტრაციო სამსახურის სააღრიცხვო ბარათი ნაკვეთზე შპს „ფ-----ის“ საკუთრების უფლების მითითებით არ შეცვლილა, მის სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი - ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაუქმებულა, შპს „ფ-----ის“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება შპს „ფ-----ზე“ არსებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ 60¹ მუხლი).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. გასაჩივრებული ადმინისტრაციოულ აქტები ფაქტობრივად შესაძლებლად მიიჩნევა სარეგისტრაციო მონაცემთა შეუსაბამობას. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა 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. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით, შპს „ფ-----ის“ სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია.

ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გატარებული ზომების შედეგად პირზე რიცხული უძრავი ქონება გამოუყენებადი ხდება. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საქმეზე „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია.

4.4. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემისა და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირებისა და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

ნასყიდობის ხელშეკრულება არის შპს „ფ-----ის“ სახელზე მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის მყარი საფუძველი. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს, მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, შპს „ფ-----ის“ სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით, ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა შპს „ფ-----ის“ სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთსა და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია შესაძლებელია საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი

აუცილებლობისას, ასევე, სანქციის სახით ქონების ჩამორთმევისას. მოცემულ საქმეზე ამგვარ შემთხვევას ადგილი არ ჰქონია, შესაბამისად, ფაქტობრივად განხორციელდა ს-----ს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცული საკუთრების უფლების ხელყოფა კანონის დარღვევით. სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა. ს-----ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 27-ე მუხლი ითვალისწინებს დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ხელმოწერას აქვს არა ნახაზის სანქციონირების, არამედ დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შედგენის შეტყობის მნიშვნელობა. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მასალებში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე ასეთი დაინტერესებული პირების ხელმოწერები არ მოიპოვება, რაც დამატებით ადასტურებს დაინტერესებული პირის ჩართვის და შესაბამისად, საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტების გამოცემას.

4.5. განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებებისა და მიმართვის საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1. მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებების ბათილობასთან ერთად შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთდერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის. ს-----ს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ახორციელებს ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ 2014 წლის 28 ნოემბრის და 2015 წლის 27 თებერვლის ბრძანებების მიღება, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მიმართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ადმინისტრაციულ

ორგანოს მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით, მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ. 95.2 მუხლი). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა მოცემულ საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

4.6. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საჩივრის განხილვისას სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებით შექმნილმა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველმა კომისიამ“ ისე მიიღო გადაწყვეტილება ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმებაზე უარის თქმის შესახებ, რომ არ დაასაბუთა, რატომ არ გაიზიარა ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული გარემოება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული, N6----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული 5280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმისა (დამოწმებული აღიარების კომისიის ბეჭდით) და შპს „ფ-

-----ის“ მიერ 2015 წლის 30 მარტს სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ურთიერთშესაბამისობის შესახებ. აღნიშნული ასევე ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე შესწავლასა და გადაწყვეტას.

4.7. ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებებისა და მიმართვის საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს - რეგისტრაციის სამსახურის და ქონების ეროვნული სააგენტოს აქტები დავის საგანს შეადგენს, ამასთანავე, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის (ბრძანების) საფუძველზე, აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ხელახლა უნდა განიხილოს შპს „ს-----ის“ განცხადება და სახელმწიფოს საკუთრებად ქონების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრისადმი მიმართვის თაობაზე ბრძანების მიღებამდე ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

4.8. ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. იმავე კოდექსის 67-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მესამე პირს, რომლის ინტერესებსაც იგი შეეხება. ვინაიდან სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ბს“ შორის 2015 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულება დადებულია ფაქტობრივად ბათილი ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე, ხოლო შპს „ფ-----ს“, რომლის უფლებებსაც ხელშეკრულება ზღუდავდა, არ ეცნობა ხელშეკრულების დადების შესახებ, ამიტომ ეს ხელშეკრულებაც ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

გარდა ამისა, სასამართლომ დაადგინა, შპს „ს-----ბისათვის“ ცნობილი იყო საპრივატიზაციო მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების შესაძლო არსებობის შესახებ ანუ სახელმწიფოს საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ, შესაბამისად, იგი ვერ ჩაითვლება კეთილსინდისიერ შემძენად და მასზე ვერ გავრცელდება ს-----ს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი გარანტია შემძენის უფლების დაცვის შესახებ. პრივატიზაციის ხელშეკრულება არის საფუძველი სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებისა, რომლითაც დარეგისტრირდა შპს „ს-----ბის“ საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე. ხელშეკრულების ბათილობის და ასევე, ადმინისტრაციული აქტების ბათილობისათვის საჭირო, წინა პუნქტებში მითითებული გარემოებების არსებობის გამო, ეს გადაწყვეტილებაც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

5.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, 23-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, ს-----ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე და თვლის, რომ ვინაიდან სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის N----- ბრძანებითა და N----- მიმართვით, ასევე, 2015 წლის

27 თებერვლის N----- ბრძანებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აკმაყოფილებდა მოქმედ კანონმდებლობას, არ ფიქსირდებოდა და არც ახლა ფიქსირდება მესამე პირთა საკუთრების უფლება ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ამასთან, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი ფორმით, ამდენად, რეგისტრირებული მონაცემები არ ასახავდა კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, მათ შორის, საკადასტრო გეგმას, რომლითაც დადასტურდებოდა სახელმწიფოსა და შპს „ფ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. აღნიშნულის დამადასტურებელ მტკიცებულებად კი ვერ იქნება მიჩნეული მოსარჩელის დაკვეთით შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც არ წარმოადგენს რეგისტრირებულ მონაცემს, დამკვეთი კი თავად განსაზღვრავდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, კონფიგურაციასა და საზღვრებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ არ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრებაში დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა (ს.კ. 6-----) და სახელმწიფოსა და შპს „ს-----ბის“ საკუთრებაში არსებული N6----- და N6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. ასევე, დაუსაბუთებელია სასამართლოს განმარტება, რომ შპს „ს-----ს ს-----ათვის“ ცნობილი იყო მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების არსებობის შესახებ.

აპელანტი დამატებით მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-3¹ მუხლზე, „ელექტრონული აუქციონის წესის დამტკიცების შესახებ“ მინისტრის ბრძანების მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტზე, ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ არასწორია სასამართლოს განმარტება სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ბს“ შორის ხელშეკრულების ბათილად ცნობილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე დადების შესახებ, რამეთუ ხელშეკრულება დაიდო სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ სააგენტოს ბრძანების, ელექტრონული აუქციონის შედეგების საფუძველზე, რაც სათანადო წესით არ ყოფილა გასაჩივრებული.

აპელანტი ითხოვს ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

5.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და მიიჩნევს, რომ სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია შესაბამისი საფუძვლებით, კანონით დადგენილი წესის დაცვით და არ არსებობდა რეგისტრაციის გამომრიცხველი რაიმე გარემოება. გასათვალისწინებელია, რომ შპს „ფ-----ის“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით, ამდენად, საჯარო რეესტრისათვის უცნობია აღნიშნული უძრავი ნივთის ზუსტი კოორდინატები. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ დაადგენდა დაზუსტებული სახით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს შორის ზედდებას ზუსტი მონაცემებით. ამასთანავე, სარეგისტრაციო სამსახურს პირველადი რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით წარადგინა ძალაში მყოფი სამართლებრივი აქტები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სარეგისტრაციო სამსახურის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

5.3. შპს „ს-----ის“ სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ არასწორია სასამართლოს შეფასება სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ის“ შორის ხელშეკრულების ბათილად ცნობილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე დადებულად მიჩნევის შესახებ, რამეთუ ხელშეკრულება დაიდო სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ სააგენტოს ბრძანების, ელექტრონული აქუციონის შედეგების საფუძველზე. ამასთანავე, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის N----- ბრძანების, N----- მიმართვისა და 2015 წლის 27 თებერვლის N----- ბრძანების ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ერთჯერადი გასაჩივრების წესების დაუცველობა.

აპელანტი თვლის, რომ დადასტურებული არ არის მის მიერ შესყიდული

ქონებისა და მოსარჩელის უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, თუმცა და ასეთის დადასტურებულად მიჩნევის პირობებშიც კი ვერ მოხდება ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ს-----ს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების შესაბამისად.

აპელანტი თვლის, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა ს-----ს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, არასწორად განმარტა ამავე კოდექსის 312-ე მუხლი და არასწორად შეაფასა ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი. კერძოდ, არაკეთილსინდისიერების დადგენისას შემძენმა უნდა იცოდეს, რომ გამსხვილებელი არ არის მესაკუთრე; შემძენმა უნდა იცოდეს, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია შპს „ს-----ბი“ არაკეთილსინდისიერად, რაც გამოწვეულია მოწმეთა ჩვენებების არასწორი შეფასებით. კერძოდ, ჯ----- ლ-----ის ჩვენება წინააღმდეგობრივია და მის საფუძველზე შეუძლებელია ფაქტის დადგენა, იწვევს ეჭვს მოწმის სანდოობასა და მის მიერ გაჟღერებული ფაქტების რეალობაში. მოწმის დაკითხვისას სასამართლომ დაარღვია შეჯიბრებითობის პრინციპი, დაუსვა მას ისეთი შეკითხვები, რაც სცდებოდა ფაქტობრივ გარემოებებს და შეფასების საგანს წარმოადგენს. რაც შეეხება გ----- ბ-----ის ჩვენებას, იგი ადასტურებს, რომ მიწა და კედელი სავსე იყო ნანგრევებით ისე, რომ „მიხვდებოდი რომ უპატრონო იყო“. მას არაერთხელ დაესვა შეკითხვა, უთხრა თუ არა ჯ----- ლ-----ემ საკუთარი ვინაობა, რაზეც მოწმის პასუხი იყო უარყოფითი, თუმცა და შეკითხვის მრავალჯერ განმეორებიდან გამომდინარე, იგი დაიბნა და განაცხადა რომ არ ახსოვს. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ასევე არასწორად შეაფასა მიწის ნაკვეთზე კედლის არსებობის მნიშვნელობა, რაც ავტომატურად არ ადასტურებს უძრავ ქონებაზე კერძო პირის საკუთრების უფლების არსებობას. გარდა ამისა, სასამართლომ არ შეაფასა საწარმოს მიერ გარიგების დასადებად განხორციელებული მოქმედებები. შპს „ს-----ბმა“ მიმართა სახელმწიფოს და შეამოწმა, იყო თუ არა სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული კერძო პირის საკუთრება, რაზეც უარყოფითი პასუხი მიიღო. შესაბამისად, ვინაიდან არ არსებობდა კონკრეტულ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრირებული მონაცემი, ამის შესახებ აპელანტს არ მიუღია ინფორმაცია თავად შპს „ფ-----ისა“ ან რომელიმე სანდო წყაროდან, უსაფუძვლოა მითითება აპელანტის არაკეთილსინდისიერებაზე. გარდა ამისა, კეთილსინდისიერება უნდა არსებობდეს უფლების წარმოშობამდე. სასამართლო კი აღნიშნულ საკითხზე არ მსჯელობს და არაკეთილსინდისიერების მომენტად განსაზღვრავს იმ მომენტს, როდესაც ადგილზე დათვალიერების შედეგად შპს „ს-----ბმა“ მიიღო გარკვეული ინფორმაცია. სასამართლოს კი უნდა დაედინა, იცოდა თუ არა აპელანტმა ის საფუძველი, რატომ შეიძლებოდა სადავო ქონებაზე არასწორად ყოფილიყო რეგისტრირებული უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს ბ-----ის რაიონული

სასამართლოს 2016 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

6.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება ხ-----ის რაიონული სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 4 თებერვლის N----- ბრძანებით

განისაზღვრა, რომ ხ-----ის რაიონში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 6-----) პრივატიზება განხორციელებულიყო ელექტრონული აუქციონის ფორმით.

სააპელაციო სასამართლო ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები. თავის მხრივ, აპელანტებმა სააპელაციო საჩივრებში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინეს ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აპელანტები ვერ უთითებენ რაიმე სახის მტკიცებულებაზე, ვერ ასაბუთებენ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უკანონობას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებით და შესაბამისად, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას გაიზიაროს სააპელაციო საჩივრის ავტორების შეფასებები.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს შპს „ფ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თავდაპირველად სახელმწიფოს, შემდგომში კი შპს „ს-----ბის“ საკუთრებაში დარეგისტრირებული უძრავი ქონების ზედდების საკითხი. შესაბამისად, განხილულ უნდა იქნას დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად, შემდგომში კი შპს „ს-----ბის“ საკუთრებად რეგისტრაციისა და საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება.

სააპელაციო პალატა, პირველ ყოვლისა, ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტს, რომ ხ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2007 წლის 14 დეკემბერს მიმართა ლ--- მ-----მა და მოითხოვა მდინარე ს-----ულას მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიის მიერ 2007 წლის 24 დეკემბერს გაცემული N-- საკუთრების უფლების მოწმობით ლ--- - მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა დაბა ს-----ში, წყალსაცავის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 5280 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ამ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო N6-----)

2007 წლის 24 დეკემბერს განხორციელდა ლ---- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაუზუსტებელი მონაცემებით. აღნიშნული ქონება ლ---- მ-----თან 2008 წლის 25 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა შპს „ფ-----მ“, რომლის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2009 წლის 5 იანვარს დაუზუსტებელი მონაცემებით.

პალატა მიუთითებს ს-----ს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. „ს-----ს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი“. (ს-----ს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის N 1/51 გადაწყვეტილება). მითითებულ ნორმათა საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია ს-----ს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საკუთრების უფლება ვლინდება პირის უფლებაში, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოწინააღმდეგე მხარის სახელზე კონკრეტული უძრავი ქონების რეგისტრაცია უკვე წარმოშობს საკუთრების უფლების დაცვისა და პატივისცემის ვალდებულებას და საკითხს არ ცვლის ის ფაქტი, რომ რეგისტრაცია მოხდა დაუზუსტებელი მონაცემებით. აღნიშნული კი გამორიცხავს კონკრეტული პირის საკუთრებაში არსებულ ობიექტზე საკუთრების უფლების ორი პარალელური რეგისტრაციის არსებობას. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც შპს „ფ-----ს“, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით, განემარტა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის მიხედვით მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე, უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების (ს.კ. N6----- და N6-----) საზღვრებში. ამიტომ, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილი და გამოვლენილია ზედდება შპს „ფ-----ის“ უძრავ ქონებაზე. ამასთანავე, ზედდება გამოწვეულია უძრავ ნივთზე მოგვიანებით განხორციელებული რეგისტრაციებით. კერძოდ, სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით ხ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამავე ქონებაზე ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „ს-----ის“ საკუთრების უფლება. ასევე, სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის N8----- გადაწყვეტილებით ხ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 8624 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატა, პირველ ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ თავდაპირველად საჯარო რეესტრში სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა განხორციელდა 2007 წლის 27 დეკემბერს, ლ---- მ-----ის სახელზე, ხოლო შემდეგ 2009 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილებით - შპს „ფ-----ის“ სახელზე. გასაჩივრებული რეგისტრაციები კი განხორციელებულია მოგვიანებით. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოწინააღმდეგე მხარის სახელზე რეგისტრაცია იყო ძალაში, კერძოდ, რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, დაუშვებელია, რომ მოხდეს იმავე ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების პირობებში კი, უპირატესობა ენიჭება თავდაპირველ რეგისტრაციას, რომელიც ყოველ შემდგომ რეგისტრაციას, რომელიც არ არის თანხვედრაში მესაკუთრის უფლებასთან, არ გამომდინარეობს თავდაპირველი მესაკუთრის ნების გამოვლენის შედეგად საკუთრების უფლების გადასვლიდან, უკანონოდ აქცევს. ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-13 მუხლის პირველი და მე-4 პუნქტების თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების

რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამრიგად, უნდა განისაზღვროს, განხორციელებულია თუ არა ზედდება შპს „ფ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ ობიექტთან სადავო რეგისტრაციებით, ხოლო ფაქტის დადგენას არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის არსებობა.

აღსანიშნავია, რომ ს-----ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12)). საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის 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. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა 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. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის

რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულიად განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის ის მოსაზრება, რომ რადგან რეგისტრაცია იყო დაუზუსტებელი, ვერ მოხერხდებოდა ზედდების შემოწმება. სარეგისტრაციო სამსახური სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა სასარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს საკუთრებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია მოცემულ ნაკვეთებზე სხვა პირის საკუთრების უფლების არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, რაც ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა. საგულისხმოა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებზე წვდომა აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ასევე, ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. ამდენად, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება არის სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვა და არა საკუთრების

უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების 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. ამასთანავე, ს-----ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 27-ე მუხლი ითვალისწინებს დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ხელმოწერას აქვს არა ნახაზის სანქციონირების, არამედ დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შედგენის შეტყობის მნიშვნელობა. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მასალებში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე ასეთი დაინტერესებული პირების ხელმოწერები არ მოიპოვება, რაც დამატებით ადასტურებს დაინტერესებული პირის ჩართვის და შესაბამისად, საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტების გამოცემას. მით უფრო, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ს-----ს კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია მარეგისტრირებელი ორგანოს სადავო გადაწყვეტილებები უკანონოდ.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, მნიშვნელოვანია, რომ სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებებისა და მიმართვის საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. ს-----ს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ახორციელებს ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებას და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს.

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ 2014 წლის 28 ნოემბრის და 2015 წლის 27 თებერვლის ბრძანებების მიღება, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის

თაობაზე მიმართვის წარდგენა საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. ადმინისტრაციულ ორგანოს მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა დაედგინა, გამოეკვლია, შეეფასებინა მიწის ნაკვეთის კანონიერი მესაკუთრის/მოსარგებლის არსებობის ფაქტი. ამასთანავე, იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით. აღნიშნული გარემოებების შესწავლა მნიშვნელოვანია, ერთი მხრივ, სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტზე უსაფუძვლოდ და უკანონოდ ახალი რეგისტრაციის განხორციელების გამორიცხვის მიზნით, მეორე მხრივ კი, ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის წესების დაცვისათვის, რომელიც ითვალისწინებს დაინტერესებულ პირთა უფლებების დაცვის ვალდებულებას. კერძოდ, ს-----
 ---ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარე – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. ამავე კოდექსის მე-13 მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

საგულისხმოა, რომ შპს „ფ-----ის“ მიერ წარდგენილი საჩივრის განხილვისას სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებით შექმნილმა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი

სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველმა კომისიამ“ ისე მიიღო ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რომ არ დაასაბუთა, რატომ არ გაიზიარა ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებული გარემოება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული, N6----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული 5280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმისა (დამოწმებული აღიარების კომისიის ბეჭდით) და შპს „ფ-----ის“ მიერ 2015 წლის 30 მარტს სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ურთიერთშესაბამისობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მოწმობს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულია კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნები. კერძოდ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვამდე და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის განხორციელებისას დადგენილი და შესწავლილი არ ყოფილა სადავო მიწის ნაკვეთების მიმართ მოწინააღმდეგე მხარის საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი, ადმინისტრაციული წარმოება განხორციელებულია მისი უფლებების სრული უგულებელყოფით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომლებიც ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის ს-----ს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ ს-----ს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ 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 პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ხოლო მე-5 ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ს-----ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 ივნისის განმარტებაზე (საქმე Nბს-226-224(კ-17)), რომ „ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი - კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების

შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში; კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება და ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა. იმგვარი გარემოებების დადგენის პირობებში, როცა უკანონო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი, ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები, ან კანონიერი ინტერესები, კანონმდებელი აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, რამდენადაც აქტის კანონიერებისა და აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების კონფლიქტის, კონკურენციის პირობებში კანონმდებელი პრიორიტეტულად მიიჩნევს არა აქტის ადრესატის, არამედ მესამე პირების კანონიერი ნდობის უფლების დაცვას. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერი ნდობის უფლებას არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა, მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების იგნორირების ხარჯზე. ნორმის ამგვარი განმარტება წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საჯარო მმართველობის კანონიერებისა და ადამიანის უფლებების დაცვის სტანდარტებით, ისე სამართლიანი მართლმსაჯულების განხორციელების ვალდებულებასთან.“

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს სადავო გადაწყვეტილებები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს შპს „ს----- —ბის“ მიმართ, ვინაიდან სადავო აქტები ზიანს აყენებს მესამე პირის ინტერესს, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად ცნო ბათილად გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის №8----- და 2015 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილებები.

რაც შეეხება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის N----- ბრძანებასა და N----- მიმართვას, ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი

მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ბრძანებების და მიმართვის საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს - რეგისტრაციის სამსახურის და ქონების ეროვნული სააგენტოს აქტები დავის საგანს შეადგენს, ამასთანავე, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის (ბრძანების) საფუძველზე, ხოლო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება - სადავო ქონებისა და შპს „ფ-----ის“ უძრავი ნივთის ზედდების საკითხი გამოკვლეული და დადგენილი არ არის, მართებულია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 ნოემბრის N----- ბრძანებისა და N----- მიმართვის ბათილად ცნობა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება. ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ უნდა განიხილოს შპს „ს-----ის“ განცხადება და სახელმწიფოს საკუთრებად ქონების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრისადმი მიმართვის თაობაზე ბრძანების მიღებამდე, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

6.2. დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ის“ შორის 2015 წლის 25 თებერვალს დადებული ხელშეკრულების კანონიერებაც.

ს-----ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ს-----ს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას. დაუშვებელია ადმინისტრაციული

ხელშეკრულებით ს-----ს კონსტიტუციის მეორე თავში მითითებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა. ამავე კოდექსის 67-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებში მითითებულ დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებაზე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება.

მითითებული კოდექსის 70-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს ს-----ს სამოქალაქო კოდექსი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

ს-----ს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულება დადებული უნდა იყოს კანონმდებლობის, ადამიანის ძირითადი უფლებებისა და თავისუფლებების დაცვით, დაინტერესებულ პირთა ინტერესების სრული გათვალისწინებით, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ნამდვილი უფლების საფუძველზე. იმ პირობებში, როდესაც გაუქმებულია სახელმწიფოს სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაცია და საკითხი დამატებით შესწავლას საჭიროებს, გასაჩივრებული ხელშეკრულება, როგორც თანმდევი შედეგი, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი. იმ პირობებში, როდესაც ხელშეკრულებით სახელმწიფოს მიერ მოხდა იმ უფლების გადაცემა, რომლის სახელმწიფოსადმი კუთვნილებაც უდავოდ დადგენილი არ არის, დაუშვებელია, რომ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგი, არსებული მდგომარეობით, ნამდვილად იქნას მიჩნეული. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნულ ნაწილში საკითხი ასევე სწორად გადაწყვიტა.

რაც შეეხება, საკითხს წარმოადგენს თუ არა შპს „ს-----ბი“ კეთილსინდისიერ შემძენს, პალატა მიუთითებს შემდეგ დადგენილ გარემოებებზე:

- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 8 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებით ხ-----ში, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო N6-----, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

- დადგენილია, რომ 2015 წლის 25 თებერვალს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ს-----ბს“ შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ს-----ბმა“ 80000 ლარად შეიძინა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, დაბა ს-----ში მდებარე 9755 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო N6-----. ამ ქონებაზე ხ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „ს-----ბის“ საკუთრების უფლება.

მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, იმ პირობებში, როდესაც შპს „ს-----ბის“ მიერ სადავო მიწის ნაკვეთი შეძენილია სახელმწიფოსგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის შეფასების საგანს არ წარმოადგენს არის თუ არა შპს „ს-----ბი“ კეთილსინდისიერი შემძენი. პალატა დამატებით განმარტავს, 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.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

7.1. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ხ-----ის რაიონულმა სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა. აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და არ ყოფილა წარმოდგენილი ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 იანვრის გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები:

8.1. ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 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. ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მიხედვით, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოს გარეშე ხარჯებს მიეკუთვნება ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შპს „ს-----ბის“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო კი, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ ს-----ს კანონის მე-5 მუხლის „ს1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამასთანავე, ვინაიდან სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, შპს „ს-----ბს“ უარი უნდა ეთქვას საპროცესო ხარჯების ანაზღაურების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა ს-----ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, ს-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „ს-----ბის“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 05 იანვრის გადაწყვეტილება.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, ს-----ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

თავმჯდომარე

ლ---- მურუსიძე

მოსამართლეები
ქადაგიძე

ნინო

მანანა ჩოხელი