

საქმე № 1-0310018002430618

საქმე N3ზ/2393-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

22 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე (მომხსენებელი მოსამართლე)- შოთა გეწაძე
მოსამართლეები - ილონა თოდუა, გიორგი გოგიაშვილი
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მესამე პირი ა.ს.კ. 16.2) - სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო;

წარმომადგენელი - ს----- ა-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ა----- ლ-----ი;

წარმომადგენელი - გ-----;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-
ჯავახეთის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი - თ----- ა-----;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები - ახალციხის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება; ახალციხის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 16 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8-----

გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი;

1.2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის N1----- და 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილებები.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების დასკვნები:

3.1. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ა----- ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება; დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის

მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალურ ოფისს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3.2. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. 2002 წლის 20 ნოემბერს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ხელშეკრულება ა-----ის რაიონის გამგეობასა და ა----- ლ-----ს შორის, რომლითაც ა----- ლ-----ს იჯარით გადაეცა 2.08 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (იხ.სფ.157-164).

3.2.2. 2008 წლის 11 ივნისს ა----- ლ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე სახელმწიფოს მიერ მასზედ იჯარით გაცემული სახნავი მიწის ფართობის 2.08ჰა. პრივატიზაციის პროცესის დაწყება და კანონით დადგენილი წესით და ვადებში მასზედ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა (იხ.46).

3.2.3. საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 29 იანვრის მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1- ოქმით დასტურდება, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ა----- ლ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით N6-----, რომელიც მდებარეობს ა-----ის რაიონში, სოფელ ს-----სის ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობი - 2.08.ჰა. გამოსასყიდი თანხა - 707.20 ლარი, გადახდილი თანხა - 359.60 ლარი, რაც შეადგენს გამოსასყიდი თანხის 50%-ს (იხ.სფ.14, 178).

3.2.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურეობის ცენტრის 2018 წლის 04 ივნისის მიმართვის საფუძველზე დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2008 წლის 29 იანვარს ა-----ის რაიონში, სოფელ ს-----სის ტერიტორიაზე არსებული 2.08 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს/კ 6----- პრივატიზების მიზნით ა----- ლ-----ის პ/ნ 4----- სახელზე გაცემული N1- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმით გათვალისწინებული

საპრივატიზებო საფასური (353.6 ლარი 50%) გადახდის ვალდებულება დადგენილ ვადაში შესრულებულია (იხ.სფ.144).

3.2.5. 2017 წლის 1- ივლისს ა----- ლ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ა-----ე, სოფელი ი-----ა (იხ.სფ.168-169).

3.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 18 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N8----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლის თანახმად 18.07.2017წ. N2----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ რეგისტრაციის მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება N2----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე (იხ.სფ. 205).

3.2.7. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 სექტემბრის წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მისივე N2----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2008 წლის 29 იანვარს ა-----ის რაიონში, სოფ. ს-----სის ტერიტორიაზე არსებული 2.08 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ 6-----) პრივატიზების მიზნით ა----- ლ-----ის სახელზე გაცემულ იქნა N1- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" საქართველოს კანონის (18/12/2007-15/07/2008 წლებში მოქმედი რედაქცია) (შემდეგში - "კანონი") მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ" დებულების (09/02/2007 - 28/09/2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) (შემდეგში - "დებულება") მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტით ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება

მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში.

ყოველი ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ადრესატს ეცნობა, რომ თუ ა-----
ლ-----ის მიერ არ განხორციელებულა „ოქმითა“ და „დებულებით“
დადგენილ ვადაში „ოქმის“ საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია,
შესაბამისად, „საგენტო“ მოკლებულია შესაძლებლობას, მიიღოს
გადაწყვეტილება „ოქმით“ გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების
უფლების წარმოშობის მიზნით მასზე საკუთრების უფლების სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციაზე 2008 წლის 29 იანვარს
გაცემული „ოქმის“ საფუძველზე, რომლებიც შესაბამის პერიოდში მოქმედი
კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ შესულა ძალაში. ამჟამად,
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების
წარმოშობის რეგისტრაცია ხორციელდება "სახელმწიფო ქონების შესახებ"
საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საფუძვლების არსებობისას
(იხ.სფ.182-183).

3.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-
ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 21 სექტემბერს მიღებულ იქნა
N8----- გადაწყვეტილება, სადაც აღინიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის
შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად,
მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში
დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული
ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც
აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხებზე გადაწყვეტილების
მისაღებად. სახელმწიფო ქონების N6----- წერილის საფუძველზე დადგინდა,
რომ აღნიშნული ქონება არ არის გამოსყიდული და წარმოდგენილი
დოკუმენტაციით არ დგინდება საკუთრების უფლების ფაქტი, შესაბამისად ა-----
ლ-----ს დაევალა წარედგინა სხვა უფლების დამადასტურებელი
დოკუმენტაციის, ან მოქმედი კანონმდებლობის ფორმითა და წესით შედგენილი
აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი,
რის შემდგომაც ეცნობებოდა სარეგისტრაციო მსვლელობის თაობაზე
(იხ.სფ.207).

3.2.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-
ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8-----
გადაწყვეტილებით ა----- ლ-----ის განცხადების საფუძველზე
დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო
წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი
შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი
(იხ.სფ.208).

3.2.10. 2018 წლის 14 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა----- ლ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია მისამართზე - ა-----ე სოფელი ი-----ა (იხ.ს.ფ. 209-215).

3.2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით, ა----- ლ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რადგან სარეგისტრაციო განცხადებაზე არ იყო წარდგენილი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს (იხ.ს.ფ.222-223).

3.2.12. ა----- ლ-----ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 02 მარტს წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი (იხ.ს.ფ.224-228).

3.2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ა----- ლ-----ის წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- კანონიერების შესწავლის, მისი გაუქმებისა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში (იხ.230-231).

3.2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით ა----- ლ-----ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებაზე მიღებული იქნა წარმოებაში (იხ.ს.ფ.232-233).

3.2.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებით ა----- ლ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამასთან, მიეთითა, რომ საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებიდან დგინდება, რომ ა----- ლ-----ის მიერ გადახდილია 354.60 ლარი. შესაბამისად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N1- ოქმით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის საფასური

დაინტერესებული პირის მიერ სრულად არ იქნა გადახდილი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება N8----- (21.09.2017) და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი არ იყო სრულად გამოსყიდული და წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა საკუთრების უფლების შეძენის ფაქტი, შესაბამისად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი (იხ.სფ.234-239).

3.3. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2008 წლის 29 იანვარს საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ შედგა მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N1-, რომლის საფუძველზე ა----- ლ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით N6-----, რომელიც მდებარეობს ა-----ის რაიონი, სოფელ ს-----სის ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობი 2.08.ჰა. ნაკვეთის გამოსასყიდმა თანხამ შეადგინა 707.20 ლარი, გადახდილმა კი 359.60 ლარი, რაც გამოსასყიდი თანხის 50 %-ს შეადგენდა. აღნიშნული ოქმი ა----- ლ-----ის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისში, რომელიც საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მეცხრე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ხოლო „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეშვიდე მუხლის თანახმად რეგისტრაციის საფუძველს.

სასამართლომ მიუთითა 2008 წელს მოქმედ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის 12-ე მუხლის მესამე ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება.

ასევე, 2008 წელს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“

მეხუთე მუხლის მე-9¹ პუნქტის თანახმად, თუ სპეციალურ და ღია აუქციონში გამარჯვებული პირი სპეციალურ ან ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში გადაიხდის გადასახდელი თანხის 50%-ს და წარუდგენს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს, მაშინ გადასახდელი თანხა სრულად გადახდილად ჩაითვლება.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა----- ლ-----ის სახელზე გაცემული N1- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმით გათვალისწინებული საპრივატიზებო საფასურის 50% - 353.6 ლარის გადახდის ვალდებულება შესრულდა დადგენილ ვადაში, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა----- ლ-----ის მიერ საპრივატიზაციო თანხა სრულად იქნა გადახდილი კანონით დადგენილ ვადაში. სასამართლომ არ გაიზიარა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 სექტემბრის მიმართვაში მითითებული გარემოება, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (18/12/2007-15/07/2008 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის შემთხვევაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა 2008 წელს მოქმედ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულებაზე“ და აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა იქნეს სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ ბრძანებულებაში არ არის მითითებული, რომ აღნიშნული 15 სამუშაო დღის ვადაში საჯარო რეესტრში წარუდგენლობა უძრავი ქონების შეძენის ოქმის იწვევდა ოქმის ბათილობას და ამ ოქმით დამდგარი შედეგის გაუქმებას.

ა-----ის რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ სახეზე იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც არსებითად ცვლიდა გარემოებებს. წარდგენილი იყო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებდა საპრივატიზაციო თანხის სრულად გადახდას, მაშინ როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 21 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილების მიღებისას, ა----- ლ-----ს დაევალა სხვა უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან მოქმედი კანონმდებლობის ფორმითა და წესით შედგენილი აღნიშნული ქონების სრულად გამოსყიდვის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც მიიჩნია სასამართლომ, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- და 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3.4. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილება.

3.5. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.5.1. დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით ა----- ლ-----ის განცხადების გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3.5.2. ა----- ლ-----ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 02 მარტს წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული

საჩივარი.

3.5.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ა-----ს წარმომადგენელს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- კანონიერების შესწავლის, მისი გაუქმებისა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში.

3.6. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ცალსახად დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილების საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და საქართველოს კანონმდებლობის არსებითი დარღვევით გამოცემა, რაც მითითებულ იქნა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 05 ივლისის გადაწყვეტილებაში, ამასთან, სახეზე იყო დავა საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ამიტომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო არსებითად განეხილა განცხადება და მიეღო საჩივართან დაკავშირებით გადაწყვეტილება; ამასთან, ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 05 ივლისის გადაწყვეტილებით სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება, ამიტომ სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილება, გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ეწინააღმდეგება კანონს, ამიტომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილება.

4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილების და ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის (18/12/2007-15/07/2008 წლებში მოქმედი რედაქცია) მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემოდა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. ამასთან, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულების (09/02/2007 – 28/09/2010 წლებში მოქმედი რედაქცია) (შემდეგში - „დებულება“) მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი ადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყო მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან.

აპელანტს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა შესაბამისად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონება გამოსყიდული არ იყო და წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა საკუთრების უფლების ფაქტი.

5. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

5.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

5.2.1. დავის საგანს წარმოადგენს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშნული მიზნით მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა განცხადებით მარეგისტრირებულ ორგანოს, რაზეც მიღებულ იქნა შესაბამისი გადაწყვეტილებები. მოცემულ შემთხვევაში პალატას მიაჩნია, რომ დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით, მნიშვნელოვანია ქრონოლოგიურად განვიხილოთ ა----- ლ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადებები და მათზე მიღებულ გადაწყვეტილებათა კანონშესაბამისობის საკითხი.

5.2.2. როგორც უკვე აღინიშნა, მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. იგი უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიუთითებს საქართველოს ეკონომიკური და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2008 წლის 29 იანვარს გაცემულ მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ N1- ოქმს. აღნიშნული მტკიცებულებით დასტურდება, რომ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ა----- ლ-----მა შეიძინა მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება სარეგისტრაციო ნომრით N6-----, რომელიც მდებარეობს ა-----ის რაიონში, სოფელ ს-----ის ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობია 2.08.ჰა. გამოსასყიდმა თანხამ შეადგინდა 707.20 ლარი, რომლის 50% - 359.60 ლარის ოდენობით გადახდილ იქნა მოსარჩელის მიერ.

დადგენილია, რომ ა----- ლ-----მა 2017 წლის 12 ივლისს N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N6-----. მარეგისტრირებელმა ორგანომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვა ინფორმაცია

სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ ა----- ლ-----ის მიერ არ განხორციელებულა 29.01.2008წ. N1- ოქმითა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“ დებულებით (09/02/2007-28/09/2010 წწ. მოქმედი რედაქციით) დადგენილ ვადაში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სწორედ აღნიშნული გარემოება გახდა მოსარჩელისთვის უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილებით, ა----- ლ-----ს ეცნობა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია და დაევალა წარმოედგინა სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარდგენილი სხვა სახის მტკიცებულება. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებით განიმარტა ამ უკანასკნელი აქტის გასაჩივრების ვადა და წესი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

დადგენილია, რომ ა----- ლ-----ს მარეგისტრირებელი ორგანოს 24.10.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია მისი გამოქვეყნებიდან 30 დღის ვადაში. შესაბამისად, მითითებულმა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა აქტმა შეიძინა კანონიერი აქტის სტატუსი და მისი გასაჩივრება აღარ დაიშვებოდა.

დადგენილია, რომ ა----- ლ-----მა 2018 წლის 02 მარტს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 24.10.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი განუხილველად იქნა დატოვებული. გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა აქტის გასაჩივრებისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ გასულია ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან 24.10.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილების მხარისათვის გაცნობის ფორმად შერჩეულ იქნა მისი გამოქვეყნება, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყო 25 ოქტომბერს, რაც ამოიწურა 30 დღეში, მოსარჩელეს კი მითითებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივარი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი აქვს 5 თვის შემდეგ - 2018 წლის 2 მარტს, კანონით დადგენილი გასაჩივრების ვადის დარღვევით, რაც თავის მხრივ ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების საფუძველს ქმნის.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 24.10.2017 წლის N8----- კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების განხილვაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 07 მარტის N1---- გადაწყვეტილება ა----- ლ----- -ს, ფოსტის მეშვეობით, ჩაბარდა 2018 წლის 13 მარტს (ს.ფ. 143). აღნიშნული აქტი მოსარჩელემ სასამართლოში გაასაჩივრა ასევე, კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით - 2018 წლის 03 მაისს.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში.

პალატა განმარტავს, რომ სასამართლო წესით უფლების დაცვა და განხორციელება განუყოფლადაა დაკავშირებული ვადების ფაქტორთან, კერძოდ, კანონმდებლობა ვადებით ზღუდავს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების შესაძლებლობას და ყოველ კონკრეტულ სამართალურთიერთობასთან დაკავშირებით განსაზღვრავს უფლების დაცვის ხანდაზმულობის ვადებს. შესაბამისად, უფლება სამართლიან სასამართლოზე დროში შეზღუდული უფლებაა და მისი განხორციელება დამოკიდებულია კანონმდებლობით დადგენილ ხანდაზმულობის ვადებზე. თავის მხრივ, უფლების დაცვის ვადა, სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა გულისხმობს დროის გარკვეულ მონაკვეთს, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შესაძლებლობა აქვს მოითხოვოს საკუთარი უფლებების დაცვა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით, ხოლო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა აზრს უკარგავს მოთხოვნის საფუძვლიანობას და პირს ართმევს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ამ შემთხვევაში უზრუნველყოფილია მხოლოდ სასამართლოსადმი ფორმალური ხელმისაწვდომობა. გარდა ამისა, ხანდაზმულობის ინსტიტუტის არსებობის მიზანი უმთავრესად სამართლებრივი სტაბილურობის ხელშეწყობასა და პირის უფლებების დროულად განხორციელებაში გამოიხატება. ხანდაზმულობის

ვადების არარსებობის პირობებში უფლება უსასრულოდ იქნებოდა გაურკვეველ მდგომარეობაში და მისი არა მარტო დაცვა, არამედ არსებობაც ეჭვის ქვეშ დადგებოდა. ხანდაზმულობის ვადების არსებობა კი სამართალურთიერთობის მონაწილეებს აიძულებს დროულად იზრუნონ საკუთარი უფლებების განხორციელებაზე და დაცვაზე, ხოლო სასამართლოს – აძლევს შესაძლებლობას შედარებით გონივრულ დროში გადაწყვიტოს დავა. ამასთან, საყურადღებოა, რომ ხანდაზმულობის ვადების არსებობა გამორიცხავს პირის შესაძლებლობას მისთვის ხელსაყრელ დროს მიმართოს სასამართლოს. სასამართლო მიუთითებს, რომ ხანდაზმულობის ვადა არ გულისხმობს დროის გაურკვეველ პერიოდს. მას აქვს დასაწყისი და დასასრული. ხანდაზმულობის ვადის სწორად გამოთვლისას კი მნიშვნელოვანია მისი დენის დაწყების მომენტის განსაზღვრა. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლის დასაწყისს კანონმდებლობა უკავშირებს დაინტერესებული მხარის მიერ აქტის გაცნობის ფაქტს.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26² მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო განჩინებით შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ იგი არ აკმაყოფილებს ამ კოდექსის 22-ე–25-ე მუხლებით დადგენილ დასაშვებობის მოთხოვნებს.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი 24.10.2017 წლის N8----- და 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილებები არ აკმაყოფილებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით დადგენილ დასაშვებობის მოთხოვნებს, რის გამოც საქმის წარმოება აღნიშნულ ნაწილში უნდა შეწყდეს. შესაბამისად, აღნიშნულ ნაწილში უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებიც.

5.2.3. დადგენილია, რომ 2018 წლის 14 თებერვალს ა----- ლ-----მა კვლავ მიმართა N8----- განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაერთო მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე. გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში წარდგენილი იყო N8----- სარეგისტრაციო განცხადება იგივე მოთხოვნით, რომლის თაობაზეც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება. ამასთან, N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რაც არსებითად შეცვლიდა გარემოებებს. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა სააგენტოში, სადაც 2018 წლის 02 აპრილს

მიღებული N1----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არსებითად იმსჯელა საჩივრის ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებზე და მათზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ არ არსებობდა საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- და 2018 წლის 02 აპრილის N1----- გადაწყვეტილებებთან დაკავშირებით და ყურადღებას მიაქცევს ა----- ლ----- ----ის უფლების დამდგენ დოკუმენტს - მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ 2008 წლის 29 იანვრის N1- ოქმს (ს.ფ.178), ასევე მიწის ღირებულების - 353,6 ლარის ოდენობით, გადახდის დამადასტურებელ 2008 წლის 21 იანვრის საგადახდო დავალებას (ს.ფ. 185). 29.01.2008წ. N1- ოქმით დასტურდება, მოსარჩელის უფლების მოპოვება სადავო ქონებაზე, კანონით დადგენილი წესით მიწის ღირებულების გადახდის პირობით, ხოლო 21.01.2008 წ. საგადახდო დავალებით - მიწის ღირებულების 50%-ის გადახდა.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ ეტაპზე მნიშვნელოვანია აღინიშნოს ის საკანონმდებლო რეგულაციები, რომლებიც აწესებდნენ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კერძო საკუთრებაში გადასვლას. სწორედ უფლების მოპოვების პერიოდში არსებული რეგულაციისა და განსახილველ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის შედეგად არის შესაძლებელი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების - მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის ფაქტის დადგენა. პალატას მიაჩნია, რომ აღნიშნული სახის კვლევის განხორციელება წარმოადგენდა მარეგისტრირებელი ორგანოს ფუნქციურ ვალდებულებას სარეგისტრაციო წარმოების პირობებში, რაც სათანადოდ არ განხორციელდა.

2008 წელს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. კანონის შესაბამისად, პრივატიზებას ექვემდებარებოდა იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. ამავე კანონის მეშვიდე მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის საფუძველია. ამავე კანონის მე-1- მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება.

2008 წელს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ მე-5 მუხლის მე-9¹ პუნქტის თანახმად თუ სპეციალურ და ღია აუქციონში გამარჯვებული პირი სპეციალურ ან ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში გადაიხდის გადასახდელი თანხის 50%-ს და წარუდგენს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს, მაშინ გადასახდელი თანხა სრულად გადახდილად ჩაითვლება.

ზემოაღნიშნული სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივ ნორმათა შინაარსის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების პირობებში, უფლების წარმოშობის შესახებ დოკუმენტის გამოცემიდან ერთი თვის განმავლობაში მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი ღირებულების 50%-ის გადახდის შემთხვევაში, საფასური სრულად გადახდილად მიიჩნეოდა, ხოლო უფლების წარმოშობის დოკუმენტი, მოცემულ შემთხვევაში N1- ოქმი, წარმოადგენდა მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლების რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს.

პალატა ასევე მიუთითებს 2008 წელს მოქმედ საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ მე-10 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებებია განცხადების მიღებიდან 1 თვის განმავლობაში გაეცნოს მოიჯარისა და საიჯარო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) შესახებ დაწვრილებით ინფორმაციას. დოკუმენტაციის სისწორის შემთხვევაში და გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენისთანავე გასცეს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2005 წლის 23 სექტემბრის N1-1/1017 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მსეჯლობას, რომ მართალია მოცემული კანონქვემდებარე აქტით მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან წარდგენილი უნდა იქნეს სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში, მაგრამ ბრძანებულებაში არ არის მითითებული, რომ აღნიშნული ვადის დარღვევა იწვევს ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის იურიდიული ძალის დაკარგვას. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტები არეგულირებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების კერძო საკუთრებაში აღრიცხვის წესებს და არ ცნობს მოპოვებული კერძო საკუთრების უფლების ხელყოფას, მის ჩამორთმევას. პალატას მიაჩნია, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის პირობებში, სახელმწიფო არ არის უფლებამოსილი კერძო პირს ჩამოართვას საკუთრება (გარდა საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებული უფლებაში ჩარევის დასაშვები შემთხვევებისა). განსახილველ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ ა----- ლ-----ს გადახდილი აქვს სადავო ქონების გამოსასყიდი თანხის 50%, იგი ითვლება გამოსყიდულად, შეძენილად.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება. „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრების გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო პასუხისმგებელი იქნება, პირველი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად იმ ჩარევის გამო, რომელიც გავლენას ახდენს საკუთრების ეკონომიკურ ღირებულებაზე (*Krick v Austria no 21752/93 1997*).

„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 (სუსგ 28.02.2013წ. #ბს-367-363(კ-1)).

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია რეგისტრაციის არსი.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უმთავრეს ფუნქციას წარმოადგენს უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანეს პრინციპს ყველა ადმინისტრაციული ორგანოსთვის. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დაუშვებელია მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არაჯეროვანი გამოკვლევის საფუძველზე, ზედაპირულად, მხოლოდ ფორმალისტური მიდგომით, რადგან ერთი პირის მიმართ საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ განხორციელდეს სხვა პირთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფოში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ორგანოს, რომელიც თავის მხრივ ემსახურება კონსტიტუციური უფლების დაცვას. ამდენად, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულებები, რომ არ ხელყოს რომელიმე პირის საქართველოს უზენაესი კანონით გარანტირებული საკუთრების უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო სათანდო გამოკვლევისა და ანალიზის გარეშე, დაეყრდნო რა მხოლოდ

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიციას და არ შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკნას მასზედ, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2018 წლის 19 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 02 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება და უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, პალატას მიაჩნია, რომ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ N1- ოქმი და მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი უნდა შეაფასოს ერთობლიობაში, იმსჯელოს ამგვარი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის პირობებში, რამდენად საფუძვლიანია რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება მხოლოდ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიციაზე დაყრდნობით.

5.2.4. სააპელაციო სასამართლო, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და ნაწილობრივ გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს 05.07.2018წ. გადაწყვეტილება 24.10.2017წ. და 07.03.2018წ. სადავო აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში შეწყდეს საქმის წარმოება; დანარჩენ ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩეს ძალაში; ამასთან, 16.07.2018წ. დამატებითი გადაწყვეტილება სრულად უნდა გაუქმდეს, ვინაიდან იგი ეხებაა იმ აქტს, რომელ ნაწილშიც სააპელაციო პალატამ წარმოება შეწყვიტა.

7. პროცესის ხარჯები:

აპელანტი, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, განთავისუფლებულია სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში შეწყდეს საქმის წარმოება;
3. დანარჩენ ნაწილში ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს ძალაში;
4. გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილება;
5. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
6. გადაწყვეტილება (გარდა სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტისა) 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 გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;
7. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი შეიძლება გასაჩივრდეს კერძო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა), მხარეთათვის განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში.

მოსამართლეები:

შოთა გეწაძე -

ილონა თოდუა -

გიორგი გოგიაშვილი -