

საქმე № 0103101-7001977130
საქმე N3/ბ-332-18წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2018 წელი
ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე (მომხსენებელი): მურთაზ მეშველიანი
მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე
ხათუნა ხომერიკი**

სხდომის მდივანი: ონისე გურეშიძე

აპელანტი _ შ-----ს წარმომადგენელი ირაკლი სურმანიძე

მოწინააღმდეგე მხარე _ 1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისი; 2.აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო; 3.საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო; 4.შპს "ბ-----"

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

შ-----ს წარმომადგენელმა სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საქართველოს ეკონომიკისა

და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და „ბ---- თ-----ს“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა: 1.ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (კოდი: 2-----) მიტოვების საფუძვლით სახელმწიფოს საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.02.2010 წლის №8----- და 12.02.2010 წლის №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. 2. ქ.ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 2-----) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 2-----) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- და 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- მიმართვების ბათილად ცნობა. 3.აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დადებული, 2010 წლის 2-----ის ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადება, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 2-----) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 2-----) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის ნაწილში. 4.აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ---- თ-----“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 2-----) მიწის ნაკვეთისა და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 2-----) ნაწილში. 5.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება, ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 2-----) მიწის ნაკვეთსა და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (კოდი: 2-----) შ-----ს საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ.

თავის მოთხოვნა მოსარჩელემ შემდეგ გარემოებებზე დაამყარა: 2008 წელს შ----- ჩ-----მ, შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულებებით, შეისყიდა ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----). შ----- ჩ-----ს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე აღრიცხული იქნა საჯარო რეესტრში. 2017 წლის ი-----ის თვეში შ----- ჩანკაიას მიერ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან მის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთების შესახებ და მიღებული დოკუმენტაციით გაირკვა, რომ არაუფლებამოსილი პირის გნაცხადების საფუძველზე, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელის უძრავი ქონება აღრიცხა, როგორც საკუთრების უფლება მიტოვებული მიწის ნაკვეთები. ასევე, გამოირკვა, რომ სახელმწიფოს მიერ შესაბამისი მიმართვების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთები ჯერ აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებაში, შემდეგ ისინი გადაეცა და აღირიცხა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში, რომლის მიერაც გასხვისდა შპს „ბ---- თ-----“.

მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი დოკუმენტაცია ადასტურებს, რომ 2010 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ

არაუფლებამოსილი პირის, ჰ--- ჩ---ას განცხადების საფუძველზე, რომელსაც არ გააჩნდა მესაკუთრის (შ-----ს) რწმუნება, მისი სახელით მიემართა რეესტრზე და მიეტოვებინა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე, მოახდინა საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია. კერძოდ, დადგენილია, რომ 2010 წლის 12 თ-----ს ჰ--- ჩ---ამ, სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, გ---ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა (კოდი: 2-----) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 2-----). სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირება. განცხადებას თან ერთვოდა შ--- ჩ---ს მიერ გაცემული, 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული, ქართულად ნათარგმნი მინდობილობა. მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, რომ ჰ--- ჩ---ას აღნიშნული მინდობილობით შ-----სგან მინიჭებული ჰქონდა მხოლოდ შემდეგი უფლებამოსილებები: იპოთეკით გაცემის, უძრავი ქონების შეძენის, უძრავი ქონების გაყიდვის და სხვა ქონებრივი და არაქონებრივი უფლებების დაცვის. სრულიად აშკარა იყო, რომ 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა ჰ--- ჩ---ას არ ანიჭებდა უფლებამოსილებას მიეტოვებინა შ-----ს საკუთრების უფლება მითითებულ უძრავ ნივთებზე, თუმცა ამის მიუხედავად საჯარო რეესტრმა მაინც მიიღო 2010 წლის 12 თ-----ის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები, რომლითაც მოსარჩელის მიწის ნაკვეთები უფლებათა რეესტრში აღრიცხა, როგორც საკუთრების უფლება მიტოვებული.

მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ იმ დროისათვის მოქმედი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი, არაუფლებამოსილი პირის განცხადების საფუძველზე მოეხდინა საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ თუკი ბათილად გამოცხადდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.02.2010 წლის №8----- და 12.02.2010 წლის №8----- გადაწყვეტილებები, რომლითაც ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) და ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) გამოცხადდა საკუთრება უფლება მიტოვებულად და თუკი სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია, შემდგომ ამ მიწის ნაკვეთების აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაზე გადაცემა კანონსაწინააღმდეგოა, ასევე მიწის ნაკვეთების შემდგომი გაყიდვაც კანონსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან იგი შეეხება სხვის, შ-----ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს და შესაბამისად, ეს ხელშეკრულებაც ბათილად უნდა გამოცხადდეს, რის შედეგად უძრავ ნივთებზე აღდგება შ-----ს საკუთრების უფლება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილებით შ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ფაქტობრივი გარემოებები:

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 2-----ის №8----- გადაწყვეტილებით, ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----), ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 2-----ერს გაცემული №1202 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა შ----- მ-----ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, 2008 წლის 9 დ-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა შ-----ს (პირადი ნომერი 6-----) საკუთრების უფლება. ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად დგინდება, რომ შ-----ს საკუთრებაში 2008 წლის 9 დ-----იდან ირიცხებოდა 262 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე სოფელ გ-----ში (საკადასტრო კოდი: 2-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 04 ი-----ის №8----- გადაწყვეტილებით, ხელვაჩაური სოფელ გ-----ში მდებარე 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----), ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 2-----ერს გაცემული №4--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, დარეგისტრირდა დ----- ო-----ის (პირადი ნომერი 6-----) საკუთრების უფლება. ამავე უძრავ ნივთზე, რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, 2008 წლის 18 ი-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა თ----- მ-----ის (პირადი ნომერი 6-----) საკუთრების უფლება. გ-----ში მდებარე 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, 2008 წლის 30 ი-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა შ-----ს საკუთრების უფლება. ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად დგინდება, რომ შ-----ს (პირადი ნომერი 6-----) საკუთრებაში 2008 წლის 30 ი-----იდან ირიცხებოდა 633 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში (საკადასტრო კოდი: 2-----).

2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა მესაკუთრე შ-----ს მინდობილმა პირმა, ჰ-----ამ და პირადი განცხადების

საფუძველზე, მოითხოვა ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება. 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება და გ-----ში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება.

აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- მიმართვის საფუძველზე, გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) 2010 წლის 12 თ-----ის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. 2010 წლის 12 თ-----ის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით, №0----- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თ-----ის მიმართვის საფუძველზე, სოფელ გ-----ში მდებარე, 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დ-----ის №1612 განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის მთავრობას შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში მდებარე 18 ერთეული უძრავი ქონება, მათ შორის გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 2-----). აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 2-----ის №0----- მიმართვის საფუძველზე, გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) რეგისტრაციის შესახებ 201- წლის 0-----ის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის შესახებ 201- წლის 0-----ის №8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 2010 წლის 2-----ის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს №0----- მიმართვის საფუძველზე

დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 2-ის №8- გადაწყვეტილებით, გ-ში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და 2012 წლის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 16 მაისის №0- მიმართვის საფუძველზე, დაყოფილი იქნა ორ საკადასტრო ერთეულად: 148 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-) და 485 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-).

2012 წლის 1- ი-ის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და შპს „ბ- თ-“ შორის გაფორმდა პირობიანი ნასყიდობის ხელშეკრულება (№1- -- დამოწმებული ნოტარიუსს ვ. ნინიძის მიერ) რომლის საფუძველზე, კომპანიამ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე სოფელ გ-ში, საკადასტრო კოდი: 0- და 0- . ამ ნაკვეთებზე 2012 წლის 2-ს დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში და მომზადდა ამონაწერი.

2012 წლის 1- ი-ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში, შპს „ბ- თ-ს“ წარმომადგენელმა ლ- ემ, წარადგინა №8- განცხადება, რომლითაც 2012 წლის 1- ი-ის ნასყიდობის ხელშეკრულების (№1- დამოწმებული ნოტარიუსს ვ. ნინიძის მიერ და 2012 წლის 1-ის შეთანხმების აქტი №1- დამოწმებული ნოტარიუსს ვ.ნინიძის მიერ) საფუძველზე, მოითხოვა გ-ში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-) და 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (წინა საკადასტრო კოდი: 2-) შპს „ბ- თ-ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 1- ი-ს მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №8- გადაწყვეტილება და 2012 წლის 1- ი-იდან შპს „ბ- თ-ს“ (ს/ნ 2-) საკუთრებაში აღირიცხა გ-ში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 2- , ახალი საკადასტრო კოდი 0-). რეგისტრაციის შესახებ №8- გადაწყვეტილებით, 2012 წლის 1- ი-იდან შპს „ბ- თ-ს“ (ს/ნ 2-) საკუთრებაში აღირიცხა გ-ში მდებარე 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 2- , ახალი საკადასტრო კოდი 0-). რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 29 ი-ის №8- გადაწყვეტილების საფუძველზე გაერთიანებული იქნა სამი ერთეული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდებით: 0- ; 0- ; 0- . შედეგად, 2500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-) რეგისტრირებულია შპს „ბ- თ-ს“ საკუთრებად.

2012 წლის 1- ი----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების, ხელშეკრულების მხარეთა შორის 2012 წლის 1-----ის შეთანხმებისა და 2016 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული შეთანხმების აქტის თანახმად, შპს „ბ---- თ-----“ გამყიდველის მიმართ ნაკისრი აქვს მთელი რიგი ვალდებულებები, მათ შორის: ა) 2016 წლის 05 სექტემბრის აქტის გაფორმებიდან არაუგვიანეს 7 თვის ვადაში დაიწყოს სასტუმროს შენობის მშენებლობა; ბ) აქტის გაფორმებიდან არაუგვიანეს 1- თვის ვადაში დაასრულოს ნულოვანი ნიშნულის მშენებლობა; გ) მშენებლობის დაწყებიდან არაუგვიანეს 18 თვის ვადაში დაასრულოს შენობის მზიდი კონსტრუქციული ნაწილი; დ) მშენებლობის დაწყებიდან არაუგვიანეს 24 თვის ვადაში დაასრულოს არამზიდი კონსტრუქციული ნაწილის მშენებლობა და სხვა ვალდებულებები;

სამართლებრივი დასაბუთება:

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავი ქონების მიტოვება წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთ ფორმას და ის ცალმხრივი გარიგების ნიმუშია. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების განსაზღვრებას და მიტოვების წესს აყალიბებს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლი, რომლის თანახმად უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაბარდეს რეესტრის სამსახურს, მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას. რამდენადაც უძრავი ქონების მიტოვება წარმოადგენს უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ მოქმედებას, ამ ტიპის გარიგების საფუძველზე სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის სავალდებულოა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მიტოვების პროცედურა განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რომლის მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ არის მიმღების (სახელმწიფოს) სუბიექტურ ნებაზე დამოკიდებული და ის დამოკიდებულია მესაკუთრის ნებასა და საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის ფაქტზე. განმცხადებლის ნების გამოვლენით, კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთი ავტომატურად გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში და ის ვალდებული არ არის შეამოწმოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მართებულობა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 12 თ-----ს №8-

----- სარეგისტრაციო განაცხადით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მესაკუთრე შ-----ს მინდობილმა პირმა ჰ--- ჩ-----ამ და მოითხოვა ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ორ, 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) საკუთრების უფლების მიტოვება და მასზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება და გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება. სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 თ-----ის №8----- გადაწყვეტილებით კი, საკუთრების უფლების მიტოვება დარეგისტრირდა მეორე, 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----).

მოსარჩელე მარეგისტრირებული ორგანოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებაზე მიუთითებს იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არაუფლებამოსილი პირის განცხადების საფუძველზე მოახდინა საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია. კერძოდ, ჰ--- ჩ-----ას არ გააჩნდა მესაკუთრის (შ-----ს) რწმუნება იმის თაობაზე, რომ მისი სახელით მიემართა რეესტრისათვის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ და საჯარო რეესტრმა ამის მიუხედავად მიიღო 2010 წლის 12 თ-----ის №8----- და №8----- გადაწყვეტილებები, რომლითაც მიწის ნაკვეთები უფლებათა რეესტრში აღრიცხა, როგორც საკუთრების უფლება მიტოვებული.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 12 თ-----ს ჰ--- ჩ-----ამ სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად, სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა შ-----ს მიერ გაცემული, 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული, ქართულად ნათარგმნი მინდობილობა, რომლის ნამდვილობა მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო არ გამხდარა. მინდობილობის თანახმად, ჰ--- ჩ-----ა უფლებამოსილია საქართველოს ფარგლებში სახელმწიფო და კერძო დაწესებულებებში, იურიდიულ პირებთან მიმართებაში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, საჯარო რეესტრში, ანდა ნოტარიუსებთან და სხვა დაწესებულებებში დაიცვას მიმდობის ინტერესები, ხოლო ეს ინტერესები მინდობილობის ტექსტის შესაბამისად, დაყოფილია რამოდენიმე ჯგუფად. კერძოდ, იპოთეკით გაცემა, უძრავი ქონების შეძენა, უძრავი ქონების გაყოფა, იპოთეკა, იურისტის უფლებები. მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მისი გამცემი ჰ--- ჩ-----ას ანიჭებს უფლებამოსილებას, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს სანოტარო წესით (როგორც ტექსტშია აღნიშნული - „ნოტარიუსებში“) ხელშეკრულებების შედგენა და ხელის მოწერა,

საჭიროებისამებრ გაბათილება, აძლევს უფლებას, საჯარო რეესტრის თანამშრომლებთან ან ხელმძღვანელ პირებთან გასცეს და მოაწეროს ხელი სხვა საბუთებზე, ასევე, ეძლევა უფლებამოსილება უძრავი ქონების შეძენის ხელშეკრულების გაბათილების მოლაპარაკებაზე ხელმოწერის შესახებ, შ-----ს სახელით საჭირო სარეგისტრაციო განცხადებების შეტანაზე, სხვა სარეგისტრაციო საბუთების ჩაბარებაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავი ქონებით სარგებლობისა და მის განკარგვასთან დაკავშირებული, მინდობილი უფლებების მრავალმხრივი ხასიათის გათვალისწინებითა და მისი მთლიანი შინაარსიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო სამსახურმა სწორი შეფასება და დასკვნა გააკეთა, რომ მინდობილობის საფუძველზე ჰ---- ჩ-----ას ჰქონდა მინიჭებული უფლებამოსილება მინდობილობის გამცემი პირის, შ-----საგან საჯარო რეესტრისათვის მისი სახელით მიემართა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნითაც. უძრავი ნივთის მესაკუთრის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრისადმი მიმართვებით და თანდართული დოკუმენტების ერთობლივი ანალიზით, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის გასაგები იყო, თუ კონკრეტულად რა სახის ტრანზაქციის განხორციელება იყო უძრავი ნივთის მიმართ შ-----ს მიერ მოთხოვნილი და გარდა ამ უძრავი ნივთის მიტოვებისა, მოთხოვნის სხვანაირად შეფასების საფუძველი არ არსებობდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ჰ---- ჩ-----ას მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა მესაკუთრის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული, ქართულად ნათარგმნი მინდობილობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ასევე, მინდობილი პირის განცხადებაც, რომელშიც ის მიუთითებდა, რომ მესაკუთრე შ-----ს თანახმაა, სახელმწიფოზე დარეგისტრირდეს მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

სასამართლოს დასკვნით, წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, მინდობილ პირს, ჰ---- ჩ-----ას ჰქონდა უფლებამოსილება შ-----ს საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით განკარგვისათვის, მათ შორის უძრავი ნივთის მიტოვებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ დაწყებული დავა არ შეეხეოდაა მარწმუნებლის ნების საწინააღმდეგოდ, ან საზიანოდ მინდობილი პირის მოქმედების კანონწინააღმდეგობის დადგენას, რომ შ-----ს ნებას არ შეესაბამებოდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მიტოვება რწმუნებულის მიერ, არამედ, დავის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთების მიტოვების რეგისტრაციის კანონის მოთხოვნათა დარღვევით განხორციელება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

სასამართლოს მითითებით, შ-----ს, როგორც მარწმუნებელს, თავის მხრივ ევალებოდა შეემოწმებინა როგორ შეასრულა მინდობილმა პირმა მისი საკუთრების მიმართ მინდობილობით განსაზღვრული უფლებამოსილებები და ამას იგი მარტივად შეძლებდა თუნდაც საჯარო რეესტრის მონაცემების გადამოწმებითაც, თუმცა, როგორც მოსარჩელე მხარე ამტკიცებდა, წლების განმავლობაში მისთვის თითქოსდა უცნობი იყო თავისი საკუთრების ბედი და მხოლოდ 2017 წლის ი----ში გახდა ცნობილი მიტოვების რეგისტრაციის თაობაზე, რაც სასამართლოს დასკვნით, მოკლებულია დამაჯერებლობას, რადგანაც მოსარჩელე მხარე საფუძვლიანად ვერ ასაბუთებს რატომ არ ინტერესდებოდა წლების განმავლობაში შ----- ამ უძრავი ნივთის ბედით, თუ ის თავისი საკუთრებიდან გასულად არ მიაჩნდა.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ თუ წარმომადგენელმა ჰ---- ჩ----- ამ ბოროტად ისარგებლა რწმუნებით და მარწმუნებელთან შეუთანხმებლად, მისი ნების გარეშე განკარგა უძრავი ქონება, ეს წარმოადგენს მარწმუნებლის მხრიდან ზიანის მოთხოვნის საფუძველს, თუმცა ჰ---- ჩ-----ას მიმართ მოსარჩელეს ასეთი დავა არ აღუძრავს. სასამართლომ კი დადგენილად მიიჩნია, რომ შ-----სთვის ცნობილი იყო მინდობილობით შ-----სთვის გადაცემული კონკრეტული უფლებების შესახებ, რაც გულისხმობდა ქონების მიტოვების რეგისტრაციის უფლებასაც.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

სასამართლოს დასკვნით, კონკრეტულ შემთხვევაში, 2010 წლის 12 თ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი N8----- სარეგისტრაციო განაცხადი და მასზე თანდართული საჯარო რეესტრის ამონაწერი შ-----ს საკუთრების უფლების შესახებ მიწის ნაკვეთებზე, წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე მიტოვების რეგისტრაციის საფუძველს, რის შესაბამისად 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა N8----- და N8----- გადაწყვეტილება და სოფელ გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება. სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრული რომელიმე საფუძველი უარი ეთქვა მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- და №0----- მიმართვის საფუძველზე, გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, ხოლო სამინისტროს 2010 წლის 2-----ის №0----- მიმართვის საფუძველზე, ამავე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრულია აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და სარგებლობაში გადაცემის წესი: 1. აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და სარგებლობაში გადაცემა ამ კანონით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებში შეიძლება განახორციელონ სამინისტროს შესაბამისმა სტრუქტურულმა ერთეულებმა. აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის

საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას განკარგავენ აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. 2. აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სამინისტროს შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულები სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზებას ახორციელებენ სამინისტროს სახელით.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ, ეკონომიკურ და ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს განსაზღვრავს „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სტატუსის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონი.

„აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ქონების პრივატიზების ეფექტურად წარმართვისა და საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისათვის ხელშეწყობის მიზნით აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო: ა) კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელით ფლობს, მართავს და განკარგავს ქონებას. ბ) ახორციელებს ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ სხვა უფლებამოსილებებს საქართველოს კანონმდებლობის, ამ კანონის და მის საფუძველზე მიღებული (გამოცემული) სხვა სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბრის №77 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დებულების“ მე-3 მუხლის შესაბამისად, სამინისტროს სისტემაში შედის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი სტრუქტურები. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2007 წლის 01 მაისის №44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, აჭარის ა. რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითადი ამოცანაა სახელმწიფო და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების აღრიცხვა და მართვა. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სტრუქტურული ერთეული

უფლებამოსილია მოახდინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე არსებული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფოს საკუთრებად და ამასთან დაკავშირებით გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები (მიმართვები).

მითითებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სტრუქტურული ერთეული, უფლებამოსილი იყო მიემართა საჯარო რეესტრისათვის და მოეთხოვა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფოს საკუთრებად და ამასთან დაკავშირებით გამოეცა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ამ შემთხვევაში 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- და №0----- მიმართვა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 19 თ-----ის №26 დადგენილებით დამტკიცებულ, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესზე“, რომლის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემა შეიძლება განხორციელდეს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის წინადადების საფუძველზე, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა სახელმწიფო ქონების გადაცემის თაობაზე წინადადებით მიმართავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ეს უკანაგული კი განიხილავს შემოსულ წინადადებას და შესაბამისი რეკომენდაციით წარუდგენს საქართველოს მთავრობას, რომელიც საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში გამოსცემს შესაბამის განკარგულებას.

სასამართლოს დასკვნით, საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დ-----ის №1612 განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის მთავრობას შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 19 თ-----ის №26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მოთხოვნათა დაცვით, ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში მდებარე 18 ერთეული უძრავი ქონება, მათ

შორის გ-----ში მდებარე, 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: 2-----).

შსაბამისად, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 2-----ის №0----- მიმართვის საფუძველზე, გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) რეგისტრაციის შესახებ 201- წლის 0-----ის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 0-----ის №8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გ--- ---ში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----).

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების ჯერ სახელმწიფოს საკუთრებად და შემდეგ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია, განხორციელდა რეგისტრაციის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2007 წლის 01 მაისის №44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულებით“ დადგენილი წესის შესაბამისად, რის გამოც მიიჩნია, რომ არ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველები.

საქალაქო სასამართლომ ასევე კანონიერად მიიჩნია აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ---- თრეოდს“ შორის დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება და მიუთითა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 7 ი----ის №130 ბრძანებით, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად, შპს „ბ---- თ-----“ საკუთრებაში გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე მდებარე 1754 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----), შ-----ს მიერ მიტოვებული, 633 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად მიღებული 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----) და შ-----ს მიერ მიტოვებული, 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 0-----). ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველის (შპს „ბ--- - თ-----“) ვალდებულებას წარმოადგენდა ერთი მილიონი ლარის ინვესტიცია, 30 ნომრიანი სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ დამატებით მოთხოვნებს ხელშეკრულებათა შესახებ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით (კარი მეორე) რეგულირდება გარიგების ბათილად ცნობის პირობები, სხვადასხვა საფუძვლების არსებობისას. საჯარო რეესტრში შ-----ს უძრავი ნივთის მიტოვების რეგისტრაციის შემდეგ, მოპასუხეთა მიერ გამოცემული აქტებისა და დადებული ხელშეკრულებების, მათ შორის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ---- თ-----“ შორის დადებული 2012 წლის 1- ი----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველად მოსარჩელე მხარე მხოლოდ იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ მიტოვების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა უკანონოდ და ყველა შემდგომი მოქმედებები უძრავი ნივთის მიმართ ავტომატურად უნდა გაუქმდეს, როგორც თანამდევნი შედეგი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ---- თ-----“ შორის 2012 წლის 1- ი----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული ნოტარიუსს ვ. ნინიძის მიერ და 2012 წლის 1-----ის შეთანხმების აქტის N1-----, დამოწმებული ნოტარიუსს ვ. ნინიძის მიერ) გაფორმებისას შპს „ბ---- თ-----“ არის კეთილსინდისიერი შემძენი, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. იგივე წესია დადგენილი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით, რომლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება

სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის დანიშნულება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზანს ემსახურება. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს იმას, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა, ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულებდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. უფლებას მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლოს მითითებით, შპს „ბ---- თ-----მა“ სადავო ქონება შეიძინა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისაგან 2012 წლის 1- ი----ს და მხარეებმა იხელმძღვანელეს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ბოლო ამონაწერით, რომლის თანახმად, ქონებაზე რაიმე სახის ვალდებულება რეგისტრირებული არ იყო. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, შპს „ბ---- თ-----ს“ სახელზე ისევ გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის შესაბამისად, ქონებაზე არანაირი ვალდებულება, ან შეზღუდვა არ ყოფილა რეგისტრირებული. ამდენად, „ბ---- თ-----“ დაცული ჰქონდა წინდახედულობის სტანდარტი, რადგანაც მიწის ნაკვეთები უფლებრივად და ნივთობრივად თავისუფალი იყო. შპს „ბ---- თ-----“ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციული ხასიათიდან გამომდინარე, გააჩნდა სრული საფუძველი იმისა, რომ უძრავი ნივთი, რომლის შეძენასაც ის აპირებდა, ჩაეთვალა უფლებრივად თავისუფალ ნივთად და მიეჩნია, რომ ის, როგორც მომავალი მესაკუთრე, ამ ნივთთან დაკავშირებით არ იქნებოდა შეზღუდული რაიმე უფლებებში. ამასთან, შპს „ბ---- თ-----ა“ და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკას შორის პირობიანი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა იმ დროს, როდესაც შ-----ს მიერ მიწის ნაკვეთების მიტოვებიდან გასული იყო ორი წელი.

აღნიშნულ გარემოებათა საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ----

თ-----“ შორის 2012 წლის 1- ი----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2012 წლის 1-----ის N1----- შეთანხმების აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შ-----ს წარმომადგენელმა ირაკლი სურმანიძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გათვალისწინა ის გარემოება, რომ შ-----ს მიერ გაცემული მინდობილობა ჰ---- ჩ-----ს სახელზე არ მოიცავდა ჰ---- ჩ-----ს წარმომადგენლობით უფლებას მიემართა საჯარო რეესტრისათვის და მოეთხოვა შ-----ს საკუთრების რეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე.

ჰ---- ჩ-----ა ანუ პიროვნება ვინც მიმართა საჯარო რეესტრს, არის თურქეთის რეპუბლიკის მოქალაქე, არ ფლობს ქართულ ენას, ვერ წერს, ვერ კითხულობს ქართულად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვის დროს წარდგენილი მტკიცებულებებით ცხადი ხდება, რომ ჰ---- ჩ-----ს განცხადებას თან არ ერთვის თარჯიმნის ხელმოწერა, ასევე განცხადებაზე არ ფიქსირდება ჰ---- ჩ-----ს სახელი და გვარის სრული ჩანაწერი. შესაბამისად, დიდი ალბათობით განცხადებებიც გაყალბებულია და შესაძლოა ჰ---- ჩ-----ს ისე მოაწერინეს მასზე ხელი, რომ საერთოდ არ იცოდა რას აწერდა ხელს.

აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად შეაფასა უძრავი ქონების მესაკუთრის შ-----ს მიერ გაცემული, აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული 2010 წლის 2-----ის მინდობილობა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული მინდობილობა უფლებას აძლევდა ჰ---- ჩ-----ს მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის და მიეტოვებინა შ-----ს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე. კერძოდ: 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა იყოფა ქვეთავებად: ა) იპოთეკით გაცემა; ბ) უძრავი ქონების შეძენა; გ) უძრავი ქონების გაყიდვა; დ) სხვა ქონებრივი და არაქონებრივი უფლებების დაცვა. მინდობილობის საფუძველზე ჰ---- ჩ-----ამ განაცხადა, რომ შ----- თანახმა იყო ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) და ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფო საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) და ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 2-----) აღრიცხა როგორც საკუთრება უფლება მიტოვებული.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისაგოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება. ხსენებულ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკუთრების უფლების მისაგოვებლად აუცილებელია ორი პირობა: ა) უფლებამოსილი პირის განცხადება საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ; ბ) უფლებამოსილი პირის განცხადების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში; მოცემულ შემთხვევაში არცერთი ეს პირობა არ იყო სახეზე. სახელმწიფო რეგისტრაციაზე თანხმობის მიცემა არ შეიძლება განხილული იქნას, როგორც საკუთრების უფლების მიტოვების განაცხადი. საკუთრების უფლების მიტოვება ეს არის პირის უფლება უარი თქვას თავის საკუთრებაზე. მოცემულ შემთხვევაში კი ეს გარემოება განცხადების შინაარსიდან არ დგინდება. ჰ--- ჩ---ას განცხადება სახელმწიფო საკუთრებაში უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ, შეიძლება განხილული იქნას მხოლოდ ერთი სუბიექტის თანხმობა მოხდეს მისი საკუთრების რეგისტრაცია სხვა სუბიექტზე. ასეთ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო დაედგინა ხარვეზი წარდგენილიყო შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ხელშეკრულება (ჩუქება, გაცვლა, ნასყიდობა და ა. შ), რომლის თანახმადაც ხდებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია. თუკი საჯარო რეესტრმა ჩათვალა, რომ ეს იყო განცხადება საკუთრების უფლების მიტოვებაზე, მაშინ საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო მოეთხოვა განცხადების დაზუსტება.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ცალსახად ადგენს საკუთრების უფლების მიტოვების უფლებას და არა სახელმწიფო რეგისტრაციაში გადასვლის უფლებას. სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია, ეს სულ სხვა სარეგისტრაციო წარმოების საკითხია და კავშირი არა აქვს საკუთრების უფლების მიტოვებასთან. საქალაქო სასამართლოს მიერ ჰ--- ჩ---ა მიჩნეული იქნა შ-----ს უფლებამოსილ პირად მოეხდინა საკუთრების უფლების მიტოვება, აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული 2010 წლის 2-----ის მინდობილობის საფუძველზე. სასამართლოს მიერ მინდობილობის შეფასება არის მცდარი, შემდეგი გარემოებების გამო: 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა იყოფა ქვეთავებად და ეს არის: ა) იპოთეკით გაცემა - საკუთრების უფლების მიტოვება ბუნებრივია ვერ ჩაითვლება იპოთეკით გაცემად და შესაბამისად ამ ქვეთავით მინიჭებული უფლებით

საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია ყოვლად შეუძლებელია;

ბ) უძრავი ქონების შეძენა - აღნიშნულ ქვეთავში ამომწურავად არის მოცემული მინდობილი პირის უფლებამოსილება საქართველოს ტერიტორიაზე შეიძინოს ფიზიკური ან იურიდიული პირებისაგან ქონება, შეადგინოს ხელშეკრულებები, გააბათილოს ეს ხელშეკრულებები, მოაწეროს ხელი და ა. შ. - მოგესხენებათ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების მიტოვება ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლების შეძენად ანუ ეს ქვეთავიც გამორიცხავს მინდობილი პირის უფლებამოსილება მიატოვოს ანუ ფაქტობრივად დაკარგოს საკუთრების უფლება.

გ) უძრავი ქონების გაყიდვა - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ამომწურავად განსაზღვრავს, თუ რა არის უძრავი ქონების გაყიდვა და ნასყიდობა - შესაბამისად ეს ქვეთავიც გამორიცხავს მინდობილი პირის უფლებას მიატოვოს საკუთრების უფლება;

დ) იურისტის უფლებები - იურისტის უფლებებში მოცემულია მხოლოდ ადვოკატის და იურისტის უფლებამოსილებები, რაც არ აძლევს იურისტს უფლებას მიატოვოს საკუთრების უფლება.

აპელანტმა მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხეებმა განაცხადეს, რომ თურქული კანონმდებლობა არ იცნობს საკუთრების უფლების მიტოვებას და ამიტომ არ არის ეს პირდაპირი ჩანაწერი მინდობილობაში. აღნიშნულზე აპელანტმა მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების მიტოვება იწვევს მიტოვებული საკუთრების სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვას ანუ ეს მსგავსია სახელმწიფოზე ჩუქების ანუ საკუთრების უსასყიდლო გადაცემის. ეს, რომ ყოფილიყო შ-----ს ნება, მაშინ ამას პირდაპირ და გარკვევით ჩაწერდა მინდობილობაში და აქ არ იყო არანაირი სირთულე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა არ ანიჭებდა ჰ---- ჩ-----ას უფლებამოსილებას მოეხდინა საკუთრების უფლების მიტოვება. მოცემულ შემთხვევაში, შ-----ს ნებას არ წარმოადგენდა მიეტოვებინა საკუთრების უფლება ანუ ეჩუქებინა მისი საკუთრება სახელმწიფოსათვის. შესაბამისად, ჰ---- ჩ-----ას განცხადება, თუ ეს განხილულია როგორც ცალმხრივი ნების გამოვლენა და ცალმხრივი გარიგება - არ არის ნამდვილი.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა, მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების გადაუმოწმებლობა, ის, რომ არ დგინდებოდა შ-----ს ნება უფლება მიეცა ჰ---- ჩ-----ასათვის საკუთრების უფლების მიტოვებაზე.

აპელანტი ასევე არ იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას, რომ 7 წლის განმავლობაში შ-----მ არ შეამოწმა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ბედი. საკუთრების უფლება აღიარებული და გარანტირებულია უფლებაა, რაც მოიცავს ადამიანების რწმენას, რომ მის საკუთრებას არ დაემუქრება არაფერი და არავინ არ არის ვალდებული ამოწმოს საკუთრების უფლება შემთხვევით ხომ არ დაკარგა.

აპელანტმა მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის მე-7 მუხლზე, რომლითაც სახელმწიფო ცნობს და იცავს ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებსა და თავისუფლებებს, როგორც წარუვალ და უზენაეს ადამიანურ ღირებულებებს. ხელისუფლების განხორციელებისას ხალხი და სახელმწიფო შეზღუდული არიან ამ უფლებებითა და თავისუფლებებით, როგორც უშუალოდ მოქმედი სამართლით. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სახელმწიფომ უსასყიდლოდ მიიღო კერძო საკუთრება, შემდეგ გაასხვისა ეს საკუთრება და ეხლა სხვა მესაკუთრე იყენებს ამ საკუთრებას მრავალმილიონიანი ბიზნესის საწარმოებლად. სახელმწიფოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პირდაპირი ფუნქციაა შეასრულოს კანონმდებლობის მოთხოვნები მკაცრად და ზედმიწევნით. მოცემულ შემთხვევაში, დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლის და საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

აპელანტი ასევე მიუთითებს, რომ თუკი დადგინდება, რომ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია მოხდა კანონშეუსაბამოდ, ასეთ შემთხვევაში შემდგომი რეგისტრაციების გაუქმებას ითხოვს, როგორც თანმდევი შედეგი.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა რა სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა, მიიჩნევს, რომ შ----- ჩანკაის წარმომადგენლის ირაკლი სურმანიძის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც დადგენილია გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის

თანახმად, 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

პალატა მიუთითებს საქმეში არსებულ ფაქტობრივ იმ გარემოებებზე, რომ 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა მესაკუთრე შ-----ს მინდობილმა პირმა, ჰ---- ჩ-----ამ და პირადი განცხადების საფუძველზე, მოითხოვა ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურში, სოფელ გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება. 2010 წლის 12 თ-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება და გ-----ში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება.

უძრავი ქონების მესაკუთრის შ----- ჩ-----ს მინდობილი პირის ჰ---- ჩ-----ს 2010 წლის 12 თ-----ის განცხადება საკუთრების მიტოვების თაობაზე, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით განსაზღვრული ორმხრივი გარიგებაა, რომელიც გარკვეული იურიდიული შედეგის დადგომისკენაა მიმართული, თავის მხრივ, გარიგების საფუძველი ნება, როგორც სუბიექტური კატეგორია, სამართლებრივ

ძალას იძენს მისი გარეგანი ფორმირების პროცესის დასრულების შემდგომ. შესაბამისად, ნების კანონთან შესაბამისობის საკითხის განხილვისას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახური არ არის უფლებამოსილი შეამოწმოს აღნიშნული საკითხი, **ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნული განცხადების ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა და ნების ნაკლის თაობაზე შეფასებები არ არის დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებებით.** მარტოდენ მხარის ახსნა განმარტება, იმ პირობებში როდესაც სადავო არ არის მიტოვების შესახებ განცხადების კანონიერება, ვერ იქნება გაზიარებული სააპელაციო პალატის მიერ.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს 2010 წლის 12 თ-----ს 3---- ჩ----ს სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ, შ-----ს მიერ გაცემულ 2010 წლის 2-----ის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებულ, ქართულად ნათარგმნ მინდობილობაზე, რომლის ნამდვილობა მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო არ გამხდარა. ამასთან, მინდობილობის თანახმად, 3---- ჩ----ა უფლებამოსილია საქართველოს ფარგლებში სახელმწიფო და კერძო დაწესებულებებში, იურიდიულ პირებთან მიმართებაში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, საჯარო რეესტრში, ანდა ნოტარიუსებთან და სხვა დაწესებულებებში დაიცვას მიმდობის ინტერესები, ხოლო ეს ინტერესები მინდობილობის ტექსტის შესაბამისად, დაყოფილია რამოდენიმე ჯგუფად. კერძოდ, იპოთეკით გაცემა, უძრავი ქონების შეძენა, უძრავი ქონების გაყოფა, იპოთეკა, იურისტის უფლებები. მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მისი გამცემი 3---- ჩ----ას ანიჭებს უფლებამოსილებას, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს სანოტარო წესით (როგორც ტექსტშია აღნიშნული - „ნოტარიუსებში“) ხელშეკრულებების შედგენა და ხელის მოწერა, საჭიროებისამებრ გაბათილება, აძლევს უფლებას, **საჯარო რეესტრის თანამშრომლებთან ან ხელმძღვანელ პირებთან გასცეს და მოაწეროს ხელი სხვა საბუთებზე,** ასევე, ეძლევა უფლებამოსილება უძრავი ქონების შეძენის ხელშეკრულების გაბათილების მოლაპარაკებაზე ხელმოწერის შესახებ, **შ-----ს სახელით საჭირო სარეგისტრაციო განცხადებების შეტანაზე, სხვა სარეგისტრაციო საბუთების ჩაბარებაზე.**

ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ მინდობილობაში მოცემულია უფლებამოსილება წარმომადგენელმა **საჯარო რეესტრის თანამშრომლებთან ან ხელმძღვანელ პირებთან გასცეს და მოაწეროს ხელი სხვა საბუთებზე, შ-----ს სახელით საჭირო სარეგისტრაციო განცხადებების შეტანაზე, სხვა სარეგისტრაციო საბუთების ჩაბარებაზე.** აღნიშნული უფლებამოსილებები მარეგისტრირებელ ორგანოს აძლევდა შესაძლებლობას მიეღო გადაწყვეტილებები განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას, რომ ჰ--- ჩ--- არ ფლობს ქართულ ენას და მისთვის საერთოდ არ არის ცნობილი 2010 წლის 12 თ-----ის განცხადების თაობაზე, ვინაიდან აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება აპელანტს არც პირველი და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში არ წარუდგენია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 27 მარტის (საქმე Nბს -631-627 (კ-17) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც მითითებულია: „ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაჰენტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს. ქმედუნარიანი პირის მიერ კანონით დადგენილი წესით ნების გამოვლენისას - ხელშეკრულების ხელმოწერისას ივარაუდება, რომ მისთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების შინაარსი, ასევე, ივარაუდება, რომ პირი აცნობიერებს ხელმოწერით გამოხატული ნების სამართლებრივ შედეგს“, რაც განსახილველ შემთხვევაში განხორციელდა ჰასან ჩ---ს მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მისი ხელმოწერილი განცხადებით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საპირისპიროს დამტკიცებამდე, ივარაუდება, რომ ჰასან ჩ---ს გაცნობიერებული ჰქონდა საკუთრების მიტოვების შესახებ მის მიერ გაკეთებული განცხადების შინაარსი. ამასთან, რეგისტრაციის დროს და მას შემდეგაც, მას რაიმე სახის პრეტენზია არ განუცხადებია. შესაბამისად, ჰასან ჩ---ს მიერ წარდგენილი განცხადება შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს, რის შედეგადაც განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში მიტოვების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის

თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ, საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნაკვეთებზე სახელმწიფოს უფლების დამდგენი დოკუმენტია ჰასან ჩ-----ს განცხადება საკუთრების მიტოვების შესახებ, რომელიც წარმოშობს სახელმწიფოს სახელზე სადავო უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრში აღრიცხვას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 თ-----ის N8----- და N8----- გადაწყვეტილებები კანონიერია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნებს სადავო ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირების შემდგომ მისი მართლობიერად განკარგვის თაობაზე. კერძოდ: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- და №0----- მიმართვის საფუძველზე, გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, ხოლო სამინისტროს 2010 წლის 2-----ის №0----- მიმართვის საფუძველზე, ამავე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება.

საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს აწესრიგებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრულია აფხაზეთის და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და

სარგებლობაში გადაცემის წესი. კერძოდ: აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას განკარგავენ აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ, ეკონომიკურ და ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს განსაზღვრავს „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სტატუსის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონი.

თავის მხრივ, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქონების პრივატიზების ეფექტურად წარმართვისა და საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისათვის ხელშეწყობის მიზნით აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელით ფლობს, მართავს და განკარგავს ქონებას. ახორციელებს ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ სხვა უფლებამოსილებებს საქართველოს კანონმდებლობის, ამ კანონის და მის საფუძველზე მიღებული (გამოცემული) სხვა სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბრის №77 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დებულების“ მე-3 მუხლის შესაბამისად, სამინისტროს სისტემაში შედის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი სტრუქტურები. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2007 წლის 01 მაისის №44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, აჭარის ა. რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითადი ამოცანაა სახელმწიფო და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების აღრიცხვა და მართვა. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სტრუქტურული ერთეული უფლებამოსილია მოახდინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე არსებული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფოს საკუთრებად და ამასთან დაკავშირებით

გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები (მიმართვები).

მითითებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, მართებულია საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სამინისტრო, როგორც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სტრუქტურული ერთეული, უფლებამოსილი იყო მიემართა საჯარო რეესტრისათვის და მოეთხოვა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფოს საკუთრებად და ამასთან დაკავშირებით გამოეცა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ამ შემთხვევაში 2010 წლის 12 თ-----ის №0----- და №0----- მიმართვა.

საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 19 თ-----ის №26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემა შეიძლება განხორციელდეს ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის წინადადების საფუძველზე, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა სახელმწიფო ქონების გადაცემის თაობაზე წინადადებით მიმართავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ეს უკანაგული კი განიხილავს შემოსულ წინადადებას და შესაბამისი რეკომენდაციით წარუდგენს საქართველოს მთავრობას, რომელიც საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში გამოსცემს შესაბამის განკარგულებას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დ-----ის №1612 განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის მთავრობას შორის 2010 წლის 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 19 თ-----ის №26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მოთხოვნათა დაცვით, ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში მდებარე 18 ერთეული უძრავი ქონება, მათ შორის გ-----ში მდებარე, 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 2-----) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: 2-----).

შესაბამისად, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 2-----ის №0----- მიმართვის საფუძველზე, გ-----ში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----) რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 0-----ის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 0-----ის №8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გ-----ში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----).

უძრავი ქონების ჯერ სახელმწიფოს საკუთრებად და შემდეგ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია, განხორციელდა რეგისტრაციის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, კერძოდ, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2007 წლის 01 მაისის №44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულებით“ დადგენილი წესის შესაბამისად, რის გამოც მართებულია საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ არ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველები.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებული შეფასება მისცა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ--- - თრეოდს“ შორის დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონშესაბამისობას. კერძოდ: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 7 ი----ის №130 ბრძანებით, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად, შპს „ბ--- თ-----“ საკუთრებაში გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე მდებარე 1754 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----), შ-----ს მიერ მიტოვებული, 633 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად მიღებული 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----) და შ-----ს მიერ მიტოვებული, 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 0-----). ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველის (შპს „ბ--- თ-----“) ვალდებულებას წარმოადგენდა ერთი მილიონი ლარის ინვესტიცია, 30 ნომრიანი სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ დამატებით მოთხოვნებს ხელშეკრულებათა შესახებ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ---- თ-----“ შორის 2012 წლის 1- ი----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას შპს „ბ---- თ-----“ მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. იგივე წესია დადგენილი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით, რომლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

დადგენილია, რომ შპს „ბ---- თ-----მა“ სადავო ქონება შეიძინა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისაგან 2012 წლის 1- ი----ს და მხარეებმა იხელმძღვანელეს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერით, რომლის თანახმად, ქონებაზე რაიმე სახის ვალდებულება რეგისტრირებული არ იყო. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, შპს „ბ---- თ-----ს“ სახელზე ისევ გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის შესაბამისად, ქონებაზე არანაირი ვალდებულება, ან შეზღუდვა არ ყოფილა რეგისტრირებული. ამდენად, „ბ---- თ-----“ დაცული ჰქონდა წინდახედულობის სტანდარტი, რადგანაც მიწის ნაკვეთები უფლებრივად და ნივთობრივად თავისუფალი იყო. შპს „ბ---- თ-----“ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციული ხასიათიდან გამომდინარე, გააჩნდა სრული საფუძველი იმისა, რომ უძრავი ნივთი, რომლის შეძენასაც ის აპირებდა, ჩაეთვალა უფლებრივად თავისუფალ ნივთად და მიეჩნია, რომ ის, როგორც მომავალი მესაკუთრე, ამ ნივთთან დაკავშირებით არ იქნებოდა შეზღუდული რაიმე უფლებებში. ამასთან, შპს „ბ---- თ-----ა“ და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკას შორის პირობიანი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება

მოხდა იმ დროს, როდესაც შ-----ს მიერ მიწის ნაკვეთების მიტოვებიდან გასული იყო ორი წელი.

აღნიშნულ გარემოებათა საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბ---- თ-----“ შორის 2012 წლის 1- ი----ს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების და 2012 წლის 1-----ის N1----- შეთანხმების აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მისი გაუქმებისათვის საფუძვლიან და არგუმენტირებულ პრეტენზიას, რის გამოც შ----- ჩანკაის წარმომადგენლის ირაკლი სურმანიძის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6.საპროცესო ხარჯები:

აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 390-ე მუხლებით, 257-ე მუხლით

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შ----- ჩ-----ს წარმომადგენლის ირაკლი სურმანიძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით

ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

თავმჯდომარე:

მურთაზ მეშველიანი

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

ხათუნა ხომერიკი