



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

23 მარტი, 2018 წელი
ბათუმი

ქ.

**ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე**

მოსარჩელე – შინასი ჩანჭაია

წარმომადგენელი - ირაკლი სურმანიძე

მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - ნათია ვაშაკიძე

მოპასუხე - აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;

წარმომადგენელი - ზვიად მაკარაძე, მანუჩარ მამულაძე

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

წარმომადგენელი - სვიმონ ფირცხალაიშვილი, ნინო ხაჭაპურიძე

მოპასუხე - შპს „ბიჯი თრეიდი“

წარმომადგენელი - თამარ ბაკურიძე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შინასი ჩანჭაიამ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და „ბიჯი თრეიდის“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

-ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (კოდი: 22.29.07.021) მიტოვების საფუძვლით სახელმწიფოს საკუთრების უფლების

აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.02.2010 წლის №882010478644-03 და 12.02.2010 წლის №882010478619-03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 22.29.07.031) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 22.29.07.021) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თებერვლის №01-22/598 და 2010 წლის 12 თებერვლის №01-22/599 მიმართვების ბათილად ცნობა.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის დადებული, 2010 წლის 23 დეკემბრის ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადება, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 22.29.07.031) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 22.29.07.021) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის ნაწილში.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბიჭი თრეიდს“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 22.29.07.031) მიწის ნაკვეთისა და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 22.29.07.021) ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალებულება, ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. (კოდი: 22.29.07.031) მიწის ნაკვეთსა და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (კოდი: 22.29.07.021) შინასი ჩანქაიას საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ.

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

2008 წელს შინასი ჩანქაიმ შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულებებით შეისყიდა ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 22.29.07.031) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 22.29.07.021). შინასი ჩანქაის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე აღრიცხული იქნა საჯარო რეესტრში.

2017 წლის ივნისის თვეში შინასი ჩანქაიას მიერ გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან მის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთების შესახებ და მოწოდებული 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, ხოლო შემდგომ, ამ უკანსკნელის მიერ გასხვისდა შპს „ბიჯი თრეიდზე“.

საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი დოკუმენტაცია ადასტურებს, რომ 2010 წელს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არაუფლებამოსილი პირის, ჰაქან ჩანქაიას განცხადების საფუძველზე, რომელსაც არ გააჩნდა მესაკუთრის (შინასი ჩანქაიას) რწმუნება, მისი სახელით მიემართა რეესტრზე და მიეტოვებინა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე, მოახდინა საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია.

კერძოდ, დადგენილია, რომ 2010 წლის 12 თებერვალს ჰაკან ჩანქაიამ სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა (კოდი: 22.29.07.031) და 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (კოდი: 22.29.07.021). სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირება. განცხადებას თან ერთვოდა შინასი ჩანქაიის მიერ გაცემული, 2010 წლის 26 იანვრის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული, ქართულად ნათარგმნი მინდობილობა.

მოსარჩელე მხარე აღნიშნავს, რომ ჰაკან ჩანქაიას აღნიშნული მინდობილობით შინასი ჩანქაიასგან 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 26 იანვრის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა ჰაკან ჩანქაიას არ ანიჭებდა უფლებამოსილებას, მიეტოვებინა შინასი ჩანქაიას საკუთრების უფლება მითითებულ უძრავ ნივთებზე, თუმცა ამის მიუხედავად საჯარო რეესტრმა მაინც მიიღო 2010 წლის 12 თებერვლის №882010478644-03 და №882010478619-03 გადაწყვეტილებები, რომლითაც მოსარჩელის მიწის ნაკვეთები უფლებათა რეესტრში აღრიცხა, როგორც საკუთრების უფლება მიტოვებული.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, სახეზეა საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო შელახვის ფაქტი, როცა შინასი ჩანქაიას წაერთვა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთებზე, ისე რომ არ არსებობდა მესაკუთრის ნება ან მის მიერ გაცემული მინდობილობა სხვა

პირზე, ასეთი მოქმედების განსახორციელებლად.

შესაბამისად, გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის უხეში დარღვევით, რამაც არსებითად შელახა მესაკუთრის უფლებები და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ბათილად უნდა გამოცხადდეს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის საფუძველზე.

თუკი ბათილად გამოცხადდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.02.2010 წლის №882010478644-03 და 12.02.2010 წლის №882010478619-03 გადაწყვეტილებები, რომლითაც ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 633.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 22.29.07.031) და ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე 262.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (კოდი: 22.29.07.021) გამოცხადდა საკუთრება უფლება მიტოვებულად და თუკი სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია, შემდგომ ამ მიწის ნაკვეთების აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაზე გადაცემა კანონსაწინააღმდეგოა, მაშინ მიწის ნაკვეთების შემდეგომი გაყიდვაც კანონსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან იგი შეეხება სხვის, შინასი შინასი ჩანქაიას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს და შესაბამისად, ეს ხელშეკრულებაც ბათილად უნდა გამოცხადდეს, რის შედეგად უძრავ ნივთებზე აღდგება შინასი ჩანქაიას საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

„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 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

2010 წლის 12 თებერვალს N882010478644-03 სარეგისტრაციო განაცხადით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მესაკუთრე შინასი ჩანქაიას მინდობილმა, პირმა ჰაკან ჩანქაიამ და პირადი განცხადების საფუძველზე მოითხოვა ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 12 თებერვალს საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა N882010478644-03 გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება.

„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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ცალსახა და ერთმნიშვნელოვანია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. შესაბამისად მიგვაჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად გთხოვთ არ დააკმაყოფილოთ სარჩელი უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

2.2. მოპასუხე მხარის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

სარჩელზე თანდართული, შინასი ჩანკაიას მიერ 2010 წლის 26 იანვარს გაცემული მინდობილობის შინაარსიდან გამომდინარე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ ჰაკან ჩანკაიას ჰქონდა მინიჭებული უფლებამოსილება მესაკუთრისაგან, სახელმწიფოსთვის გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და შესაბამისად მოსარჩელის მსჯელობა იმაზე, რომ მას აღნიშნული უფლებამოსილება მინიჭებული არ ჰქონდა, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

უძრავი ქონება დღეისათვის აღრიცხულია შპს „ბიჭი თრეიდის“ საკუთრებად,

რომელიც არის უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი.

მოსარჩელე მხარეს მთელი სასარჩელო მოთხოვნა აგებული აქვს იმაზე, რომ ჰაკან ჩანქაია იყო არაუფლებამოსილი პირი, შინასი ჩანქაის ნაცვლად გადაეცა სახელმწიფოსათვის, მაგრამ რეესტრში წარდგენილ განცხადებაში ჰაკან ჩანქაია მიუთითებს, რომ თვითონ შინასი ჩანქაია არის თანახმა, მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფოს საკუთრებად. მოსარჩელის მიერ მოტანილი არგუმენტი არაუფლებამოსილების შესახებ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რადგან სარჩელზე თანდართული, შინასი ჩანქაის მიერ 2010 წლის 26 იანვარს გაცემული მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მინდობილ პირს განხორციელებული უფლებამოსილება მინიჭებული ჰქონდა მესაკუთრისაგან.

სამინისტროს მიაჩნია, 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 საფუძველზე.

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 შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები (მიმართვები).

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართვის საფუძველზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო მოეხდინა უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია. ამასთან, საჯარო რეესტრში დაწერილი განცხადებებით **შინასი ჩანქაია** თანხმობას აცხადებდა, უძრავი ქონებები დარეგისტრირებულიყო სახელმწიფოს საკუთრებად.

უძრავი ქონება საქართველოს მთავრობის შესაბამისი განკარგულების და შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა და დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად. „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის შესაბამისად, ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის

სამინისტრო უფლებამოსილი იყო მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და მოეთხოვა ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია.

რაც შეეხება სადაო უძრავი ქონების შპს „ბიჯი თლეიდისათვის“ მიყიდვის კანონიერებას, სამინისტროს მიაჩნია, რომ ამ შემთხვევაში შპს „ბიჯი თრეიდი“ არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

2.3. მოპასუხე მხარის, შპს „ბიჯი თრეიდის“ მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

სარჩელზე თანდართული შინასი ჩანქაიას მინდობილობის შინაარსით დგინდება, რომ მან უფლებამოსილება მიანიჭა ჰაკან ჩანქაიას, ნებისმიერი ფორმით განეკარგა უძრავი ქონება. უფრო მეტიც, მას უფლება მიეცა უძრავი ქონების შეძენის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ.

ამდენად, წარდგენილი დოკუმენტით დგინდება, რომ მინდობილი პირს ჰქონდა უფლებამოსილება, საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით განკარგვის, მათ შორის მიტოვებისთვის. თუ წარმომადგენელმა ბოროტად ისარგებლა და მარწმუნებელთან შეუთანხმებლად განეკარგა უძრავი ქონება, ეს წარმოადგენს მისი მხრიდან ზიანის მოთხოვნის საფუძველს.

შპს „ბიჯი თრეიდის“ და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის 2012 წლის 11 ივნისს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტის რეგისტრაციის №120601324, სამოქმედის თარიღი: 11.06.2012, ნოტარიუსი ვ.ნინიძე), რომლის საფუძველზე კომპანიამ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე სოფელ გონიოში, საკადასტრო კოდი: 05.36.24.096 და 05.36.24.094. ამ ნაკვეთებზე 2012 წლის 24 იანვარს დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში და მომზადდა ამონაწერი.

აღსანიშნავია, რომ შპს „ბიჯი თრეიდთან“ ხელშეკრულების გაფორმებამდე, 2012 წლის 18 მაისს სამინისტრომ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ამონაწერის განახლება. 2012 წლის 18 მაისს რეესტრის მიერ №882012217142 და №882012217896 განცხადებაზე მომზადდა ამონაწერი, ყოველგვარი ვალდებულების გარეშე.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის დებულებანი იცავენ კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორისა და რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებამოსილების მიმართ. აღნიშნული მუხლი მოიცავს შემთხვევას, როდესაც უძრავ ნივთის გასხვისების ნებას ავლენს რეგისტრირებული მესაკუთრე, მაგრამ მისი საკუთრების უფლება შეცილებულია სხვა, მესამე პირთა მხრიდან, ან არ არის სრულყოფილი, რისი არ ცოდნაც შემძენის მიერ წარმოგვიჩენს მას (შემძენს) კეთილსინდისიერად. აღნიშნულ ნორმათა ანალიზი ცხადყოფს, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შეძენას, შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია

დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს.

შპს „ბიჯი თრეიდმა“ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე განაახლა ამონაწერი და ვიზუალურად დაათვალიერა ობიექტი. ვინაიდან ხელშემკვრელ მხარეს წარმოადგენდა სახელმწიფო, კომპანიამ ივარაუდა, რომ გამყიდველს გააჩნდა რეესტრში რეგისტრირებული ნამდვილი უფლება და ასეთი უფლება სადავო არ იყო. ამდენად, კომპანია წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს და მას იცავს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი, ხელყოფისგან.

საქმეში არსებული დოკუმენტაციით ასევე დასტურდება, რომ 2012 წლის 18 მაისს საკადასტრო კოდი 22.29.07.031 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შეეცვალა საკადასტრო კოდი და ის გადალაცდა 05.36.24.096 კოდზე, ხოლო 22.29.07.021 რეგისტრირებულმა ნაკვეთს მიენიჭა 05.36.24.094 კოდი. ამდენად, კომპანია ელექტრონული პროგრამის მეშვეობით ვერ გადაამოწმებდა მოსარჩელის მხრიდან საკუთრების უფლების მიტოვები ფაქტს და მისთვის ვერ იქნებოდა ცნობილი რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობა ან/და სადავობა.

შპს „ბიჯი თრეიდმა“ კანონიერი ნდობის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას წარუდგინა შესაბამისი პროექტი (არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილი), გეოლოგიური დასკვნა, რაზეც გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის სანებართვოს მოწმობა. აღნიშნულის საფუძველზე შპს „ბიჯი თრეიდმა“ შემოღობა მის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია, დაიქირავა მუშა პერსონალი, დადო ხელშეკრულებები მშენებლობის საწარმოებლად და დადო ნასყიდობის ხელშეკრულებები მომავალ მყიდველებთან. გასაჩივრებული ხელშეკრულების გაუქმებით ზიანი მიაღება არამარტო კომპანიას, არამედ იმ პირებსაც, რომლის სახელზე უკვე მოხდა საცხოვრებელი ბინების განკარგვა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 2 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ №882008343548-03 გადაწყვეტილებით, ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021), ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერს გაცემული №1202 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა, შოთა მალაყმაძის საკუთრების უფლება.

აღნიშნულ უძრავ ნივთზე, რეგისტრაციის შესახებ №882008357309-03 გადაწყვეტილებით, 2008 წლის 9 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების

საფუძველზე დარეგისტრირდა, შინასი ჩანჭაიას (პირადი ნომერი 61091000426) საკუთრების უფლება.

ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად დგინდება, რომ შინასი ჩანჭაიას საკუთრებაში 2008 წლის 9 დეკემბრიდან ირიცხებოდა, 262 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე სოფელ გონიოში (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 04 ივნისის №882008165222-03 გადაწყვეტილებით ხელვაჩაური სოფელ გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.09.01.935), ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერს გაცემული №4013 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა, დავით ოსანაძის (პირადი ნომერი 61006010231) საკუთრების უფლება.

ამავე უძრავ ნივთზე, რეგისტრაციის შესახებ №882008186832-03 გადაწყვეტილებით, 2008 წლის 18 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა, თემურ მელაძის (პირადი ნომერი 61006010231) საკუთრების უფლება.

გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის შესახებ №882008200692-03 გადაწყვეტილებით, 2008 წლის 30 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა, შინასი ჩანჭაიას საკუთრების უფლება.

ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად დგინდება, რომ შინასი ჩანჭაიას (პირადი ნომერი 61091000426) საკუთრებაში 2008 წლის 30 ივნისიდან ირიცხებოდა 633 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში (საკადასტრო კოდი: 22.09.01.935).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. 2010 წლის 12 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს №882010478619 სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა მესაკუთრე შინასი ჩანჭაიას მინდობილმა პირმა, ჰაკან ჩანჭაიამ და პირადი განცხადების საფუძველზე მოითხოვა ხელვაჩაურში, სოფელ

გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 12 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010478619-03 გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება.

2010 წლის 12 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010478644-03 გადაწყვეტილება და გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 12 თებერვლის №882010478619 სარეგისტრაციო განაცხადი;
- ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010478619-03 გადაწყვეტილება;
- ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010478644-03 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თებერვლის №01-22/599 მიმართვის საფუძველზე, გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) 2010 წლის 12 თებერვლის რეგისტრაციის შესახებ №882010478893-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

2010 წლის 12 თებერვლის რეგისტრაციის შესახებ №882010478889-03 გადაწყვეტილებით, №01-22/598 აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თებერვლის მიმართვის საფუძველზე, სოფელ გონიოში მდებარე, 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დეკემბრის №1612 განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის მთავრობას შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში მდებარე 18 ერთეული უძრავი ქონება, მათ

შორის გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031).

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 22 დეკემბრის №01-22/5443 მიმართვის საფუძველზე, გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 03 იანვრის №882010952238-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 03 იანვრის №882010952244-03 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 2010 წლის 22 დეკემბრის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს №01-22/5443 მიმართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება.

რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 23 მაისის №882012217829-03 გადაწყვეტილებით, გონიოში 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 №01-10/2259 მიმართვის საფუძველზე დაყოფილი იქნა ორ საკადასტრო ერთეულად: 148 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 05.36.24.095) და 485 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 05.36.24.096.).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 12 თებერვლის №882010478619 სარეგისტრაციო განაცხადი;
- აჭარის ა. რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წ. 22.12. №01-22/5443 მიმართვა;
- ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010478619-03 გადაწყვეტილება;
- ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010952244-03 გადაწყვეტილება;
- საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დეკემბრის №1612 განკარგულება;
- აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წ. 22.12. №01-22/5443 მიმართვა;
- რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 23 მაისის №882012217829-03 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. 2012 წლის 11 ივნისის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და შპს „ბიჯი თრეიდს“ შორის გაფორმდა პირობიანი ნასყიდობის

ხელშეკრულება (№120601324 დამოწმებული ნოტ. ვ. ნინიძის მიერ) რომლის საფუძველზე კომპანიამ შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე სოფელ გონიოში, საკადასტრო კოდი: 05.36.24.096 და 05.36.24.094. ამ ნაკვეთებზე 2012 წლის 24 იანვარს დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში და მომზადდა ამონაწერი.

2012 წლის 11 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში შპს „ბიჯი თრეიდის“ წარმომადგენელმა, ლევან ბაკურიძემ წარადგინა №882012264332-03 განცხადება, რომლითაც 2012 წლის 11 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების (№120601324 დამოწმებული ნოტ. ვ. ნინიძის მიერ და 2012 წლის 14 ივნისის შეთანხმების აქტი №120619926 დამოწმებული ნოტ. ვ. ნინიძის მიერ) საფუძველზე მოითხოვა, გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (წინა საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) შპს „ბიჯი თრეიდის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 11 ივნისს მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ №882012264332-03 გადაწყვეტილება და შპს 2012 წლის 11 ივნისიდან „ბიჯი თრეიდის“ (ს/ნ 245629985) საკუთრებაში აღირიცხა, გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021, ახალი საკადასტრო კოდი 05.36.24.094).

რეგისტრაციის შესახებ №882012264305-03 გადაწყვეტილებით 2012 წლის 11 ივნისიდან შპს „ბიჯი თრეიდის“ (ს/ნ 245629985) საკუთრებაში აღირიცხა, გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031, ახალი საკადასტრო კოდი 05.36.24.096).

რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 29 ივნისის №882012295053-03 გადაწყვეტილების საფუძველზე გაერთიანებული იქნა სამი ერთეული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდებით: 05.36.24.096; 05.36.24.094; 05.36.24.097. შედეგად, 2500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 05.36.24.120) რეგისტრირებულია შპს „ბიჯი თრეიდის“ საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 11 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 2012 წლის 14 ივნისის შეთანხმების აქტი;
- ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის №882012264332-03 გადაწყვეტილება;
- რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 11 ივნისის №882012264305-03

გადაწყვეტილება;

- რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 29 ივნისის №882012295053-03 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. 2012 წლის 11 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების, ხელშეკრულების მხარეთა შორის 2012 წლის 14 ივნისის შეთანხმებისა და 2016 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული შეთანხმების აქტის თანახმად, შპს „ბიჯი თრეიდს“ გამყიდველის მიმართ ნაკისრი აქვს მთელი რიგი ვალდებულებები, მათ შორის:

ა) 2016 წლის 05 სექტემბრის აქტის გაფორმებიდან არაუგვიანეს 7 (შვიდი) თვის ვადაში დაიწყოს სასტუმროს შენობის მშენებლობა;

ბ) აქტის გაფორმებიდან არაუგვიანეს 11 (თერთმეტი) თვის ვადაში დაასრულოს ნულოვანი ნიშნულის მშენებლობა;

გ) მშენებლობის დაწყებიდან არაუგვიანეს 18 (თვრამეტი) თვის ვადაში დაასრულოს შენობის მზიდი კონსტრუქციული ნაწილი;

დ) მშენებლობის დაწყებიდან არაუგვიანეს 24 (ოცდა ოთხი) თვის ვადაში დაასრულოს არამზიდი კონსტრუქციული ნაწილის მშენებლობა და სხვა ვალდებულებები;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 11 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- 2012 წლის 14 ივნისის შეთანხმება;
- 2016 წლის 05 სექტემბრის შეთანხმების აქტი
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელობის მქონეა დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს შინასი ჩანქაიას სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი,

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

-საქართველოს მთავრობის 19.02.2005 წლის №26 დადგენილებით დამტკიცებული, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესში“.

- „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულება“.

- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, 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.

აღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე განსაზღვრული წესის ანალიზი ცხადყოფს, რომ 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.

6.2. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2010 წლის 12 თებერვალს №882010478619 სარეგისტრაციო განაცხადით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მესაკუთრე შინასი

ჩანქაიას მინდობილმა პირმა, ჰაკან ჩანქაიამ და მოითხოვა, ხელვაჩაურში, სოფელ გონიოში მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ორ, 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) საკუთრების უფლების მიტოვება და მასზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 12 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010478619-03 გადაწყვეტილება და გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება. სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 12 თებერვლის №882010478644-03 გადაწყვეტილებით კი, საკუთრების უფლების მიტოვება დარეგისტრირდა მეორე, 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031).

მოსარჩელის დავა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების საკუთრების მიტოვების შესახებ საჯარო რეესტრის მიმართ იმ არგუმენტს ემყარება, რომ მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა არაუფლებამოსილი პირის განცხადების საფუძველზე მოახდინა საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია. კერძოდ, ჰაკან ჩანქაიას არ გააჩნდა მესაკუთრის (შინასი ჩანქაიას) რწმუნება იმის თაობაზე, რომ მისი სახელით მიემართა რეესტრისათვის, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ და საჯარო რეესტრმა ამის მიუხედავად მიიღო, 2010 წლის 12 თებერვლის №882010478644-03 და №882010478619-03 გადაწყვეტილებები, რომლითაც მიწის ნაკვეთები უფლებათა რეესტრში აღრიცხა, როგორც საკუთრების უფლება მიტოვებული.

6.3. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2010 წლის 12 თებერვალს ჰაკან ჩანქაიამ სარეგისტრაციო განაცხადთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა შინასი ჩანქაიას მიერ გაცემული, 2010 წლის 26 იანვრის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული, ქართულად ნათარგმნი მინდობილობა, რომლის ნამდვილობა მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო არ გამხდარა.

მინდობილობის თანახმად, ჰაკან ჩანქაია უფლებამოსილია საქართველოს ფარგლებში სახელმწიფო და კერძო დაწესებულებებში, იურიდიულ პირებთან მიმართებაში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში, საჯარო რეესტრში, ანდა ნოტარიუსებთან და სხვა დაწესებულებებში დაიცვას მიმნდობის ინტერესები, ხოლო ეს ინტერესები მინდობილობის ტექსტის შესაბამისად, დაყოფილია რამოდენიმე ჯგუფად, კერძოდ, იპოთეკით გაცემა, უძრავი ქონების შეძენა, უძრავი ქონების გაყოფა, იპოთეკა, იურისტიკის უფლებები.

მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მისი გამცემი ჰაკან ჩანქაიას 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, შინასი ჩანქაიას სახელით საჭირო სარეგისტრაციო განცხადებების შეტანაზე, სხვა სარეგისტრაციო საბუთების ჩაბარებაზე.

სასამართლო მიიჩნევს, 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 ჰაკან ჩანქაიას ჰქონდა მინიჭებული უფლებამოსილება მინდობილობის გამცემი პირის, შინასი ჩანქაიასაგან, 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 შინასი ჩანქაიას მიერ მოთხოვნილი და გარდა ამ უძრავი ნივთის მიტოვებისა, მოთხოვნის სხვანაირად შეფასების საფუძველი არ არსებობდა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ჰაკან ჩანქაიას მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა მესაკუთრის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, 2010 წლის 26 იანვრის აპოსტილით და ნოტარიულად დამოწმებული, ქართულად ნათარგმნი მინდობილობა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ასევე, მინდობილი პირის განცხადებაც, რომელშიც ის მიუთითებს, რომ მესაკუთრე შინასი ჩანქაია თანახმაა, სახელმწიფოზე დარეგისტრირდეს მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

ამდენად, წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ მინდობილ პირს, ჰაკან ჩანქაიას ჰქონდა უფლებამოსილება, შინასი ჩანქაიას საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით განკარგვისათვის, მათ შორის უძრავი ნივთის მიტოვებასთან დაკავშირებით.

სასამართლო აღნიშნავს, მოსარჩელე მხარის მიერ დაწყებული ეს დავა არ შეეხება მარწმუნებლის ნების საწინააღმდეგოდ, ან საზიანოდ მინდობილი პირის მოქმედების კანონწინააღმდეგობის დადგენას, რომ შინასი ჩანქაიას ნებას არ შეესაბამებოდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მიტოვება რწმუნებულის მიერ, არამედ, დავა იმ მხრივ არის მიმართული, რომ უძრავი ნივთების მიტოვების რეგისტრაცია განხორციელდა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არასწორად, რადგანაც, მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ჰაკან ჩანქაიასთვის

გაცემული რწმუნების დოკუმენტი ასეთი რეგისტრაციისათვის იყო არასრულყოფილი, ანუ ის ამ უფლებას არ შეიცავდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ შინასი ჩანქაიას, 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 ამტკიცებს, წლების განმავლობაში მისთვის თითქოსდა უცნობი იყო თავისი საკუთრების ბედი და მხოლოდ 2017 წლის ივნისში გახდა ცნობილი, მიტოვების რეგისტრაციის თაობაზე, რაც მოკლებულია დამაჯერებლობას, რადგანაც მოსარჩელე მხარე საფუძვლიანად ვერ ასაბუთებს, რატომ არ ინტერესდებოდა 7 წლის განმავლობაში შინასი ჩანქაია ამ უძრავი ნივთის ბედით, თუ ის თავისი საკუთრებიდან გასულად არ მიაჩნდა.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ თუ წარმომადგენელმა ჰაკან ჩანქაიამ ბოროტად ისარგებლა რწმუნებით და მარწმუნებელთან შეუთანხმებლად, მისი ნების გარეშე განკარგა უძრავი ქონება, ეს წარმოადგენს მარწმუნებლის მხრიდან ზიანის მოთხოვნის საფუძველს, თუმცა ჰაკან ჩანქაიას მიმართ მოსარჩელეს ასეთი დავა არ აღუძრავს, რაც ასევე ბადებს კითხვას, შინასი ჩანქაიას მიმართ, მისი ასეთი დამოკიდებულების შესახებ, რაზედაც სასამართლომ საქმის არსებითი განხილვის დროს დასაბუთებული და დამაჯერებელი პასუხი ვერ მიიღო.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, შინასი ჩანქაიასთვის ცნობილი იყო, მინდობილობით შინასი ჩანქაიასთვის გადაცემული კონკრეტული უფლებების შესახებ, რაც გულისხმობდა ქონების მიტოვების რეგისტრაციის უფლებასაც და მინდობილი პირი უძრავი ნივთის მიტოვების რეგისტრაციისას, მისი ნების შესაბამისად მოქმედებდა.

6.4. სასამართლო აღნიშნავს, 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 1-ლი 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.

ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, 2010 წლის 12 თებერვალს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი N882010478644-03 სარეგისტრაციო განაცხადი და მასზე თანდართული საჯარო რეესტრის ამონაწერი შინასი ჩანჭიას საკუთრების უფლების შესახებ მიწის ნაკვეთებზე, წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე მიტოვების რეგისტრაციის საფუძველს, რის შესაბამისად 2010 წლის 12 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა N882010478619-03 და N882010478644-03 გადაწყვეტილება და სოფელ გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) დარეგისტრირდა საკუთრების უფლების მიტოვება. სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრული რომელიმე, მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

6.5. როგორც აღინიშნა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 12 თებერვლის №01-22/598 და №01-22/599 მიმართვის საფუძველზე გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, ხოლო სამინისტროს 2010 წლის 22 დეკემბრის №01-22/5443 მიმართვის საფუძველზე, ამავე მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის

საკუთრების უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, 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).

ამდენად, 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 თებერვლის №01-22/598 და №01-22/599 მიმართვა.

6.6. საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 19 თებერვლის №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 უკანაკნელი კი განიხილავს შემოსულ წინადადებას და შესაბამისი რეკომენდაციით წარუდგენს საქართველოს მთავრობას, რომელიც საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემთხვევაში გამოსცემს შესაბამის განკარგულებას.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დეკემბრის №1612 განკარგულების საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობას შორის 2010 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ავტონომიური რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში მდებარე 18 ერთეული უძრავი ქონება, მათ შორის გონიოში მდებარე, 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) და 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031).

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2010 წლის 22 დეკემბრის №01-22/5443 მიმართვის საფუძველზე, გონიოში მდებარე 262 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.021) რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 03 იანვრის №882010952238-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება, ხოლო

რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 03 იანვრის №882010952244-03 გადაწყვეტილების საფუძველზე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გონიოში მდებარე 633 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 22.29.07.031).

სასამართლოს მიაჩნია, 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.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული საფუძველი, მოსარჩელის მიერ შედაკებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისათვის.

6.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი

ნაწილის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

უდავოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2012 წლის 7 ივნისის №130 ბრძანებით, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად, შპს „ბიჭი თრეიდს“ საკუთრებაში გადაეცა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე მდებარე 1754 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 05.36.24.097.), შინასი ჩანქაიას მიერ მიტოვებული, 633 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგად მიღებული 485 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 05.36.24.096.) და შინასი ჩანქაიას მიერ მიტოვებული, 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 05.36.24.094.). ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველის (შპს „ბიჭი თრეიდი“) ვალდებულებას წარმოადგენდა ერთი მილიონი ლარის ინვესტიცია, 30 ნომრიანი სასტუმროსა და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის 1-ლი 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,

1. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით (კარი მეორე) რეგულირდება გარიგების ბათილად ცნობის პირობები, სხვადასხვა საფუძვლების არსებობისას. საჯარო რეესტრში შინასი ჩანქაიას უძრავი ნივთის მიტოვების რეგისტრაციის შემდეგ, მოპასუხეთა მიერ გამოცემული აქტებისა და დადებული ხელშეკრულებების, მათ შორის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბიჭი თრეიდის“ 2012 წლის 11 ივნისის ნასყიდობის

ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველად მოსარჩელე მხარე მხოლოდ იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ მიტოვების რეგისტრაცია განხორციელდა საჯარო რეესტრში უკანონოდ და ყველა შემდგომი მოქმედებები უძრავი ნივთის მიმართ ავტომატურად უნდა გაუქმდეს, როგორც თანამდევრი შედეგი.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის მოსაზრებას და მიაჩნია, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბიჯი თრეიდს“ შორის 2012 წლის 11 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული ნოტ. ვ. ნინიძის მიერ და 2012 წლის 14 ივნისის შეთანხმების აქტის N120619926, დამოწმებული ნოტ. ვ. ნინიძის მიერ) გაფორმებისას შპს „ბიჯი თრეიდი“ არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობით განისაზღვრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია. კერძოდ, „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. ამასთან, იგივე წესია დადგენილი სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ 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 დასრულებულია 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.

სასამართლო ამასთან აღნიშნავს, რომ 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.

შპს „ბიჯი თრეიდმა“ სადავო ქონება შეიძინა აჭარის ავტონომიური

რესპუბლიკისაგან 2012 წლის 11 ივნისს და მხარეებმა იხელმძღვანელეს საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ბოლო ამონაწერით, რომლის თანახმად, ქონებაზე რაიმე სახის სახის ვალდებულება რეგისტრირებული არ იყო.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, შპს „ბიჯი თრეიდის“ სახელზე ისევ გაიცა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის შესაბამისად, ქონებაზე არანაირი ვალდებულება, ან შეზღუდვა არ ყოფილა რეგისტრირებული.

ამდენად, წინდახედულობის სტანდარტი „ბიჯი თრეიდს“ დაცული ჰქონდა, რადგანაც მიწის ნაკვეთები უფლებრივად და ნივთობრივად თავისუფალი იყო. შპს „ბიჯი თრეიდს“ 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 „ბიჯი თრეიდსა“ და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკას შორის პირობიანი ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება მოხდა იმ დროს, როდესაც შინასი ჩანქაიას მიერ მიწის ნაკვეთების მიტოვებიდან გასული იყო ორი წელი.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს არანაირი საფუძველი, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „ბიჯი თრეიდს“ შორის 2012 წლის 11 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების (დამოწმებული ნოტ. ვ. ნინიძის მიერ) და 2012 წლის 14 ივნისის N120619926 შეთანხმების აქტის ბათილად აღიარებისათვის.

6.8. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შინასი ჩანქაიას სარჩელი დაუსაბუთებელი და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რის გამოც ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 25¹-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შინასი ჩანჭაიას სარჩელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ბიჭი თრეიდის“ მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:
ბეჟანიძე

ჯუმბერ