

საქმე № 170310017001842225

საქმე №3ზ/1021-19



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

22 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - შოთა გეჭაძე**

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

**აპელანტი (მოპასუხე) -** სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;  
**წარმომადგენელი -** მ-----

**აპელანტი (მოპასუხე) -** საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი  
განვითარების სამინისტრო;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)-** სს „ს-----“;  
**წარმომადგენელი -** მ----- კ-----ი;

**მესამე პირი (ა.ს.კ 16.2) -** წალკის მუნიციპალიტეტის მერია;  
**წარმომადგენელი -** დ-----;

**მოპასუხე-** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;  
**წარმომადგენელი -** შ-----;

**დავის საგანი -** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი  
აქტების  
ბათილად ცნობა;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** თეთრიწყაროს რაიონული

სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებს.

## **1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის N----- წერილი.

**1.2.** ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 მარტის N----- გადაწყვეტილება.

**1.3.** ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება.

**1.4.** ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილება.

## **2. მოპასუხეებისა და მესამე პირების პოზიცია:**

**2.1.** მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში-სააგენტო) არ ეთანხმება აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნას, ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: 2012 წლის 21 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ სარეგისტრაციო განცხადებით N----- მიმართა წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: წალკა, ს----- ა----- (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა). წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 27 მარტის N----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 8-----. 2017 წლის 28 მარტს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს №----- განცხადებით მიმართა წალკის მუნიციპალიტეტმა და მოითხოვა "თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე" მდებარე რაიონი წალკა, სოფელი ა-----, ს/კ 8----- მის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი იქნა წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 23 მარტის მომართვა №----- და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება. წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილებით

რეგისტრაციის შესახებ, უძრავი ქონება მდებარე წალკა, ს----- ა----- ს/კ 8-----  
--- დარეგისტრირდა სსიპ "თვითმმართველი თემი წალკის მუნიციპალიტეტი"-ის (ს/ნ 2-----) საკუთრებად. დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება ს/კ 8----- რეგისტრირებულია სსიპ "თვითმმართველი თემი წალკის მუნიციპალიტეტი"-ის (ს/ნ 2-----) საკუთრებად.

უძრავი ქონებაზე მდებარე წალკა, ს----- ა----- საკადასტრო კოდით: 8-----  
--- დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია სააქციო საზოგადოება "ს-----ს" საკუთრების უფლება. 2011 წლის 24 ოქტომბერს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს №----- განცხადებით მიმართა სს "ს-----  
--მა" მოთხოვნით "რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე" ს/კ 8-----. 2011 წლის 28 ოქტომბრის წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სს „ს-----ს“ საკუთრებად. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა დაუზუსტებელი სახით და დღევანდელი მესაკუთრის საკუთრების უფლება აღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით. დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება ს/კ 8----- დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს „ს-----ს“ სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტების მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები.

**2.2.** მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო, რადგან არ არსებობს სადავო აქტების გაუქმების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი. მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 21 მარტის N----- წერილი გამოცემულია იმ დროს მოქმედი კანონის სრული დაცვით, რაც გახდა უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი, შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

**2.3.** მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო. სახელმწიფო ქონების ეროვნული

სააგენტოს მიერ კანონის შესაბამისად მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა, რაც გამოიხატა უძრავი ქონების წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემით. შესაბამისად არ არსებობს მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანების ბათილად ცნობის კანონისმიერი საფუძველი.

**2.4.** მესამე პირის წალკის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ წალკის მუნიციპალიტეტს სახელმწიფოს მიერ გადაეცა შენობა დამატებითი ქონების სახით, აღნიშნული ქონება წალკის მუნიციპალიტეტმა გაარემონტა, დახარჯულია სოლიდური თანხები, რადგან შენობა წალკის მუნიციპალიტეტს ესაჭიროებოდა საბავშვო ბაღისათვის.

### **3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:**

#### **3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

სს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის N----- წერილი. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 მარტის N----- გადაწყვეტილება. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანება. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილება. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სოლიდარულად დაეკისრათ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდა.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:**

**4.1** 2006 წლის 20 ოქტომბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, (რეგისტრაციის N---) უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- (მდებარე მისამართზე: წალკა, სოფელი ა-----, 1312 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა N1 ფართით 217.3 კვ.მ.) რეგისტრირებულია სს "ს-----ი ს-----ო კ-----ის" საკუთრების უფლება. (ს.ფ.19);

**4.2.** სს "ს-----ი ს-----ო კ-----ამ" შეიცვალა სახელწოდება და ნაცვლად სს "ს-----ი ს-----ო კ-----ისა" ეწოდა სს "გ-----ი ტ-----ი" საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს

შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხელთა საგადასახადო ინჰექციის 2008 წლის 24 ნოემბრის N----- ბრძანების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2010 წლის 18 თებერვალს გაცემული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე ს/კ: 8----- რეგისტრირებულ მონაცემებში შევიდა ცვლილება და უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სს "გ-----ი ტ-----ი". (ს.ფ.20-21)

**4.3.** 2010 წლის 17 მარტს იურიდიული პირის კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის (გადაცემის) შესახებ ნოტარიუს ე----- ც-----ის მიერ დამოწმებული N----- სანოტარო აქტის საფუძველზე, შპს "ს-----" დარეგისტრირდა უძრავი ქონების ს/კ: 8----- (მდებარე: წალკა, სოფელი ა-----) მესაკუთრედ. აღნიშნული დოკუმენტის (სანოტარო აქტი) და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.03.2010წ-ის N----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, შპს "ს-----ს" სასარგებლოდ დარეგისტრირდა საკუთრება უძრავ ქონებაზე ს/კ: 8----- (მდებარე: წალკა, სოფელი ა-----), კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართით 1312 კვ.მ. და N1 შენობა-ნაგებობაზე ფართით 217.3 კვ.მ. 2011 წლის 28 ოქტომბერს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. (ს.ფ. 22-43-44-45-62-63)

**4.4.** 2012 წლის 21 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველომ 2012 წლის 21 მარტის N----- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირდეს წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 1300 კვმ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზე მდებარე ყოფილი ფ-----ის შენობა განაშენიანების ფართი 201,48 კვმ, საერთო ფართი 154,52 კვმ. (ს.ფ 54- 55-57-68-69-70)

**4.5.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 27 მარტს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- დაზუსტებული ფართი 1300,00 კვმ, შენობა N1- ყოფილი ფ-----ა - აშენებული-განაშენიანების ფართი 201,48 კვმ, შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 154,52, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2012 წლის 23 ივნისის N----- მიმართვის საფუძველზე

რეგისტრირებული იქნა სახელმწიფოს საკუთრებაში, ს/კ 8----- (ს.ფ. 50-46-48);

**4.6.** 2017 წლის 23 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 0----- წერილით მიმართა წალკის მუნიციპალიტეტის გამგებელმა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის პირველი მოადგილის მიერ 2017 წლის 30 იანვრის 1----- ბრძანების თანახმად, მოითხოვა წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით, წალკის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 1300,00კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (ყოფილი ფ-----ა), განაშენიანების ფართით 201,48 კვმ, საერთო ფართით 154,52 კვმ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----). (ს.ფ. 174)

**4. 7.** სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით გადაცემის შესახებ N----- ბრძანების თანახმად, გადაეცა საკუთრებაში, წალკის მუნიციპალიტეტს, დამატებითი ქონების სახით, წალკის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ა-----ში მდებარე 1300,00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 (ყოფილი ფ-----ა), განაშენიანების ფართით 201,48 კვმ, საერთო ფართით 154,52 კვმ (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----). ს.ფ. 175;

**4. 8.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 29 მარტს მიღებული იქნა N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- დაზუსტებული ფართი 1300,00 კვმ, შენობა N1- ყოფილი ფ-----ა- აშენებული-განაშენიანების ფართი 201,48 კვმ, შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 154,52, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის 1----- ბრძანების საფუძველზე რეგისტრირებული იქნა სსიპ თვითმმართველი თემის წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში. (ს.ფ. 176-177-178);

**4.9.** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 12 იანვრის N----- წერილის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მისამართით: რაიონი წალკა, სოფელი ა----- (საკადასტრო კოდი: 8-----) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ იწახება ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი N1 (გაფორმების თარიღი: 14/ 06/ 2006 წ., წალკის რაიონის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური).

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მისამართით: რაიონი წალკა, სოფელი ა-----, სს "ს-----  
—ი ს-----ო კ-----ის" (ყოფილი ცის შენობა) მითითებით არ იძებნება.

საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულებით ლიკვიდირებულ იქნა საჯარო სამართლის იურიდიული პირი—ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური. ამდენად, 2006 წლის ტექნიკური პასპორტი არ წარმოადგენს ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო დოკუმენტს. აღსანიშნავია, რომ საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საარქივო დოკუმენტაციაში.

აღნიშნულ წერილზე დართულია საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის ასლი, რომელიც 2006 წლის 14 ივნისს სს „ს-----ი ს-----ო კ-----ის“ დაკვეთით იქნა შედგენილი. აღწერილი იქნა წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე შენობა N1, არასაბინაო, სართულების რაოდენობა 2, მათ შორის მიწის ქვეშ 1, განაშენიანების ფართი 217,3 კვმ, გაშენების პერიმეტრი 66,2 კვმ, სულ შიდა ფართი 348,1 კვმ, სარდაფი და ნახევარსარდაფი 166,1 კვმ, კიბეები და აივნები 12,1, ოთახების რაოდენობა 12; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნე, სულ მიწის ნაკვეთის ფართობი 1312 კვმ, ცარიელი მიწის ნაკვეთი 1094,7 კვმ, სულ განაშენიანების ფართი 217,3 კვმ, მიწის ნაკვეთების საზღვრები მყარი, გეოგრაფიული

მდებარეობა ვაკეზე.( ს.ფ. 38-39-41)

**4.10.** 2017 წლის 07 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 8----- განცხადებით მიმართა სს „ს-----ს“ წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე: რაიონი წალკა, სოფელი ა-----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თანხმობა დოკუმენტაცია აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ, თანხმობა მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ, მინდობილობა იხ:8-----; ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. თუ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული უძრავი ნივთი მოხვდებოდა სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში, ამ შემთხვევაში განმცხადებელმა განაცხადა თანხმობა, რომ მოხდეს სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრის კორექტირება, წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

სს „ს-----ს, მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი

საკადასტრო ნახაზი ზედღებაში აღმოჩნდა სახელმწიფო საკუთრებაში 8-----  
- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან; ( ს.ფ. 102- 103-104-105)

**4.11.** 2018 წლის 20 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჩივრით მიმართა სს „ს-----ს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა 2012 წლის 21 მარტს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების არღივხვისა და პრივატიზირების სამხარეო სამმართველოს N----- წერილის ბათილად ცნობა. (ს.ფ. 96-102)

**4.12.** სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 04 ივლისს N----  
--- წერილით მიმართა წალკის მუნიციპალიტეტს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროდან სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში“ განსახილველად შესულია სს „ს-----ს“ 2018 წლის 20 მარტის N----- განცხადება, რომელიც შეეხება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების არღივხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის N----- მიმართვის ბათილად ცნობის საკითხს და ეთხოვა მათი მოსაზრების წარმოდგენა. (ს.ფ. 133)

**4.13.** სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 სექტემბრის N----- წერილით სს „ს-----ს“ ეცნობა, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარდგენილ საჩივართან დაკავშირებით, „სააგენტო“ თავის პოზიციას დაფიქსირებს შესაბამისი სასამართლო საქმის განხილვისას. ( ს.ფ. 156)

## **5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:**

**5.1.** სასამართლოს განმარტებით, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას

დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

კერძოდ, იმ პირობებში როდესაც უდავოა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის 20 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- (მდებარე მისამართზე: წალკა, სოფელი ა-----, 1312 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა N1 ფართით 217.3 კვ.მ.) რეგისტრირებული იქნა სს "ს-----ი ს-----ო კ-----ის" საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2010 წლის 18 თებერვალს გაცემული ამონაწერის თანახმად უძრავ ქონებაზე ს/კ: 8----- რეგისტრირებულ მონაცემებში შევიდა ცვლილება და უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სს "გ-----ი ტ-----ი", 2010 წლის 22 მარტის N----- გადაწყვეტილებით კი იურიდიული პირის კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის (გადაცემის) შესახებ ნოტარიუს ე----- ც-----ის მიერ დამოწმებული N----- სანოტარო აქტის საფუძველზე სს "ს-----ს" საკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავ ქონება ს/კ: 8-----, მდებარე: წალკა, სოფელი ა-----), კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართით 1312 კვ.მ. და N1 შენობა-ნაგებობაზე ფართით 217.3 კვ.მ., საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის ტ----- წერილი (მიმართვა) და საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია (2012 წლის 27 მარტის 8----- გადაწყვეტილება) არის უკანონო, რადგან ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც იყო სადავო უძრავი ქონების 100% იანი წილის მფლობელი და სწორედ სახელმწიფოს მიერ გადაეცა სს "ს-----ი ს-----ო კ-----ას" წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე ფ-----ის შენობა. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ცნობილი იყო, რომ ქონება, რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვდა, წარმოადგენდა ფ-----ის შენობას, რადგან თვით მიმართვაშიც მითითებულია, რომ მან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა და მოითხოვა წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 1300 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის და მასზე მდებარე ყოფილი ფ-----ის შენობის (განაშენიანების ფართი 201,48 კვმ, საერთო ფართი 154,52 კვმ.) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია. ხოლო თავის მხრივ კი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 27 მარტის მიღებული 8----- გადაწყვეტილებით, სადავო უძრავ ქონებაზე ისე

მოახდინა უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაცია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ თავისი უფლებამოსილების და კომპეტენციის ფარგლებში გამოკვლეული არ ყოფილა ხომ არ არსებობდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვინმეს საკუთრების უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის ტ----- წერილი (მიმართვა) საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად სახელმწიფო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის.

**5.2** მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის ტ-

3---- წერილი (მიმართვა) გახდა სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციული ორგანო, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს იდენტიფიცირებადი მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების სამხარეო სამმართველოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის

სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ მოსარჩელის სახელზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად სს „ს-----ს“ სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა სს ს-----ს“ სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

## **6. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო მოთხოვნა:**

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **6.1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

სააგენტო არ ეთანხმება სასამართლოს დასაბუთებას, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფო საკუთრებაში განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი ზემოაღნიშნულ კანონზე დაყრდნობით, კერძოდ, "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის 113-ე მუხლზე მითითებით მოეხდინა მისი განკარგვა და წალკის მუნიციპალიტეტისთვის დამატებითი ქონების სახით გადაცემა, რადგან ის არ წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას", ვინაიდან, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის N----- მიმართვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 27 მარტის N----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაცია არ განხორციელდებოდა, თუ დადგინდებოდა არსებითი წინააღმდეგობის არსებობა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მოთხოვნასა და უკვე რეგისტრირებულ უფლებას შორის. ვინაიდან, სადავო უძრავ ქონებაზე არ ფიქსირდებოდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით დადგენილი კერძო პირთა საკუთრების უფლება და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება, შესაბამისად განხორციელდა ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთებზე კი საკუთრება ვლინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე. იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1-ის, ს/კ 8----- წალკის მუნიციპალიტეტისთვის დამატებითი ქონების სახით გადაცემა, ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას.

### **6.2 საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტს აზრით, გადაწყვეტილება ძირითადად ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21

მარტის № 6----- მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. ამავე აქტის გამოცემისას სამინისტრომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრების აღრიცხვის დროისთვის არსებული ყველა მნიშვნელოვანი გარემოება. აპელანტს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის ამავე საქმეზე დადგენილი უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან არასწორი შეფასების გამო.

აპელანტის განმარტებით, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია არ დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე, ვინაიდან მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვა საკადასტრო კოდი, ხოლო სადავო უძრავ ნივთს - სხვა საკადასტრო კოდი. მოსარჩელის ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სადავო ქონების რეგისტრაცია განხორციელებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის საფუძველზე.

აპელანტის განმარტებით, დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, მიუხედავად იმისა, რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ დროისთვის უკვე არსებობდა, რაც გამორიცხავს მოპასუხე სამინისტროსგან მოსარჩელის საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტს.

## **7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

**7.1.** სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე, სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

**7.2.** პალატა მიუთითებს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში უნდა შეფასდეს, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემით

შეიღახა თუ არა სს „ს-----ს“ კონსტიტუციურად აღიარებული და გარანტირებული საკუთრების უფლება, ამ უკანასკნელის შემოწმების მიზნით, კი ადმინისტრაციულმა სასამართლომ უნდა შეამოწმოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის N----- წერილის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 მარტის N----- გადაწყვეტილების, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილების კანონიერება.

პალატა მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, სადაც ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია. უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. 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.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა.

უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

**7. 3** პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმ პირობებში, როდესაც უდავოა, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო სს "ს-----ს" საკუთრების უფლება, საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 21 მარტის ტ----- წერილი (მიმართვა) და საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია (2012 წლის 27 მარტის 8----- გადაწყვეტილება) არის უკანონო, რადგან ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

პალატა აპელანტების ყურადღებას კიდევ ერთხელ გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც იყო სადავო უძრავი ქონების 100% იანი წილის მფლობელი და სწორედ სახელმწიფოს მიერ

გადაეცა სს „ს-----ი ს-----ო კ-----ას“ წალკის რაიონის  
სოფელ ა-----ში მდებარე ფ-----ის

შენობა. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ცნობილი იყო, რომ ქონება,  
რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვდა, წარმოადგენდა ფ-----ის შენობას, რადგან  
მიმართვის ტექსტიც კი ფორმულირებულია იმგვარად, რომ  
ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოითხოვა წალკის რაიონის სოფელ ა-----ში  
მდებარე 1300 კვმ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის და მასზე  
მდებარე ყოფილი ფ-----ის შენობის (განაშენიანების ფართი 201,48 კვმ,  
საერთო ფართი 154,52 კვმ.) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია. ხოლო  
თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 27 მარტს  
მიღებული 8----- გადაწყვეტილებით, სადავო უძრავ ქონებაზე ისე  
მოახდინა უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაცია, რომ  
მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ თავისი უფლებამოსილების და  
კომპეტენციის ფარგლებში გამოკვლეული არ ყოფილა ხომ არ არსებობდა  
აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვინმეს საკუთრების უფლება.

ამდენად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით,  
პალატას მიაჩნია, რომ 2012 წლის 27 მარტს უძრავი ქონების სახელმწიფოს  
საკუთრების რეგისტრაციისას დაცული არ იყო საქართველოს ზოგადი  
ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების  
ჩატარებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, საჯარო რეესტრის მიერ სადავო  
გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული  
ორგანოსათვის ცნობილი იყო საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაცია  
სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომ  
აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2006 წლის 20 ოქტომბერს  
რეგისტრირებული იყო სს „ს-----ი ს-----ო კ-----ის“  
საკუთრებაში, ხოლო 2010 წლის 22 მარტიდან კი სს „ს-----ს“ საკუთრებაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „3“  
ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს  
სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა  
წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება  
გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების  
რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა  
იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის  
შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს  
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის  
რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე  
რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი  
დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო  
მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან,  
გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის

არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

**7.4** პალატა კიდევ ერთხელ გაამახვილებს აპელანტების ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის სახელზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს (Nბს-367-363(კ-12) 28.02.2013 წელი) გადაწყვეტილებით განმარტებული იქნა, რომ "გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას."

ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. N327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ სს „ს-----ს“ საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - სს „ს-----ს“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის განხილვის არცერთ სტადიაზე არ ყოფილა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სს „ს-----ს“ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმებას.

პალატა მიუთითებს: მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად სს „ს-----ს“ სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით, ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა სს „ს-----ს“ სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.

**7.5.** რაც შეეხება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N----- ბრძანებისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2017 წლის 29 მარტის N----- გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხს, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება გადაეცა და დარეგისტრირდა წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას და მიუთითებს, რომ მოცემული დავის ფარგლებში, მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფო საკუთრებაში განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და უძრავი ქონება არ წარმოდგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, შესაბამისად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის 113-ე მუხლზე დაყრდნობით მოეხდინა მისი განკარგვა და წალკის მუნიციპალიტეტისათვის დამატებითი ქონების სახით

გადაცემა.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებს.

### **9. პროცესის ხარჯები:**

აპელანტები „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ და „ს“<sup>1</sup> ქვეპუნქტიდან გამომდინარე გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

### **დ ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

## **მოსამართლე:**

**შოთა გეწაძე -**