

საქმე 3/11-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19.07.2018წ.

ქ.მცხეთა

შესავალი ნაწილი

**მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - კობა გოცირიძე

სხდომის მდივნები - დიანა რთველიაშვილი, ნინო ჯანხოთელი

მოსარჩელე - სს ;სილქნეთი;.

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენლები - ქ-----

მესამე პირი -სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - (არ გამოცხადდა)

მესამე პირი - ლ-----

წარმომადგენელი - რ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 სექტემბრის №882016624590-03 გადაწყვეტილება

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #307889 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოხდეს წარმოების განახლება #882016624590 განცხადებაზე და დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 71.22.03.0--- განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების (განაცხადის #882016624590 და #882016489895) შესაბამისად.

1.4. მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

დავის მოკლე შინაარსი; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2016 წლის 21 ნოემბრის N307889 გადაწყვეტილებით, სს "სილქნეტს" უარი ეთქვა 2016 წლის 21 ოქტომბრის N283059/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომლითაც ითხოვდა N882016624590 სარეგისტრაციო განცხადების განახლებას და დუშეთის რაიონის, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 71.22.03.0--) საკუთრების უფლების რეგისტრაციას წარმოდგენილი დოკუმენტების (განცხადებები N882016624590 და N882016489895) მიხედვით. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის N307889 გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 21 სექტემბრის მიღებული N882016624590-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლის მიხედვით, "სილქნეტის" მიერ წარსადგენია: 1) 1999 წლის 17 მარტს რეგისტრირებული სს „გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია (რათა დადგინდეს ვის მიერ და რა რაოდენობისა და დანიშნულების ფართები იქნა განკარგული); 2) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია ნაკვეთის ს/კ 71.22.03.0-- ფართობის დასაზუსტებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო მხარი დაუჭირა საქმეში წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.**(იხ. შესაგებელი)**

2.2. მესამე პირის პოზიცია;

2.2.1. მესამე პირის - სსიპ ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, რომელიც სხდომის დღის შესახებ გაფრთხილებული იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით, არ გამოცხადდა სასამართლო სხდომაზე. სასამართლომ სარჩელი განიხილა გამოუცხადებელი მხარეთა დასწრების გარეშე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26¹ მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე. **(იხ. 2018 წლის 27 ივნისის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**

2.2.3. მესამე პირის - ლ-----ს წარმომადგენელმა რ-----ლმა სარჩელი ცნო და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილება. **(იხ. 2018 წლის 27 ივნისის სასამართლოს სხდომის ოქმი)**

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2016 წლის 15 სექტემბერს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სს "სილქნეტის" წარმომადგენელმა მ-----მა (პ/ნ 01002003313) წარედგინა განცხადება N882016624590 სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან ერთად და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ითხოვა ცვლილების რეგისტრაცია დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 71.52.03.0--) რეგისტრირებულ უფლებაში.

3.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 აგვისტოს N882016489895-0620 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამავე წლის 15 სექტემბერს წარდგენილი იქნა სახელმწიფო ქონების სააგენტოს 2016 წლის 07 სექტემბრის N6/46304 წერილი და 2006 წლის 14 ივნისის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტი) სს "საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის" აქციათა ნასყიდობის შესახებ (ხელშეკრულების მხარეები: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო და Route D' Ezech Property II BV) .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

იხ. დანართი 1.2.3.

3.3. სსიპ საჯარო რეესტრის სააგენტოში წარდგენილი N882016489895 სარეგისტრაციო განცხადებას თან ერთვის დაინტერესებული პირების - ლ-----ს (პ/ნ 01026013257) და სს სილქნეტის წარმომადგენლის მ-----ის (პ/ნ 01002003313) განცხადებები. **დოკუმენტებში აღნიშნულია, რომ 71.52.03.0-- (მესაკუთრე ლ-----) და 71.22.03.0-- (მესაკუთრე სს "სილქნეტი") საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთსა და იმავე შენობა-ნაგებობას**, ამასთან, მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტება უნდა მოხდეს წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და დაფიქსირდეს 573.78 კვ. მეტრი, ხოლო

შენობა-ნაგებობიდან 111.72 კვ. მეტრი ეკუთვნის ლ-----ს, ხოლო 174,09 კვ. მეტრი - სს "სილქნეტს". აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, დაინტერესებული პირები ითხოვენ **71.52.03.0-- (მესაკუთრე ლ-----) და 71.22.03.0-- (მესაკუთრე სს "სილქნეტი")** საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2016 წლის 21 სექტემბერს მიღებული იქნა N882016624590-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლის მიხედვითაც ეცნობა, რომ წარმოსადგენია: 1) 1999 წლის 17 მარტს რეგისტრირებული სს „გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია (რათა დადგინდეს ვის მიერ და რა რაოდენობისა და დანიშნულების ფართები იქნა განკარგული); 2) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელ. კერსია ნაკვეთის ს/კ 71.22.03.0-- ფართობის დასაზუსტებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იხ. დანართი 4.5.6.

3.4. სს სილქნეტის მიერ, 2016 წლის 21 ოქტომბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა საჩივარი საჯარო რეესტრის ქონების რეგისტრაციის სამსახურის N882016624590-03 გადაწყვეტილების შესახებ (გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ), რომლითაც ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 სექტემბრის N882016624590-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებას N 882016624590 განცხადებაზე და დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე (საკადასტრო კოდი: 71.22.03.0--- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ჩვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის N307889 გადაწყვეტილებით, სს "სილქნეტს" უარი ეთქვა 2016 წლის 21 ოქტომბრის N283059/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იხ. დანართი 7.8.9.

3.5. დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე (საკადასტრო კოდი: 71.22.03.0-- -- უძრავ ქონებაზე, რეგისტრირებულია სს "სილქნეტის" საკუთრების უფლება (საფუძველი: უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის კაპიტალში გადაცემის შესახებ N100239412, გაფორმების თარიღი: 17.03.2010, ნოტარიუსის შემცვლელი ე----- აღნიშნულ პერიოდამდე, ამავე უძრავი ქონების მესაკუთრე იყო სს "გაერთიანებული ტელეკომი" (ს/ნ 203837875) რომელიც

წარმოადგენს სს "საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის" უფლებამონაცვლეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
იხ. დანართი 10.11.

3.6. საქმის განხილვის შედეგად არ დადასტურდა და მხარეებსაც არ მიუთითებიათ იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნული დოკუმენტებიდან რომელიმე სადავოდ გახდა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ან რომელიმე მათგანის სიყალბე იქნა დადგენილი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე

ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებენ სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლომ მოისმინა რა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეისწავლა საქმის მასალები, გაანალიზა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ურთიერთშეჯერა ფაქტობრივი გარემოებები თვლის, **რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376-ე დადგენილება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის

პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ღ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას - დამატებით საკადასტრო გეგმას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. **მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე**, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული; 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია; მე-3 პუნქტის მიხედვით, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

6.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამ მიზნით კანონი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას ანიჭებს. კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება;

6.3. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის ;ი; ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; ამავე მუხლის ;მ; ქვეპუნქტის შესაბამისად საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება

(მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი პუნქტის ;ნ; ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, **სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად** კი 1. ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე. 2. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის

წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი; ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს; გ) მეზაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მეზაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მეზაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი; დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე – თუ არ დგინდება სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) მიწების განაწილების სიის დამტკიცების ფაქტი. ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი ნაწილის ;ა; ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო პროექტი – ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად;

6.4. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების

მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376-ე დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტი თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

მოცემულ კონრეტულ შემთხვევაში დადგენილია შემდეგი; 2016 წლის 15 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №882016624590 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სს „სილქნეტის“ წარმომადგენელმა **მ-----მა** და მოითხოვა დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდი **71.52.03.0--**, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. №882016624590 სარეგისტრაციო განცხადებას თან ერთვის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 07 სექტემბრის №6/46304 წერილი, სს „საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის“ აქციათა ნასყიდობის ხელშეკრულება. დაინტერესებული პირის მითითებით, №882016624590 განაცხადზე საჭირო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია თან ერთვოდა №882016489895 განცხადებას. თავის მხრივ, სარეგისტრაციო განცხადებაზე

წარმოდგენილია დაინტერესებული პირის განცხადება, უძრავი ნივთის შიდა აზომვითი ნახაზები, დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმა, ტექნიკური პასპორტი, ლიტერ „ა“-ს სართულის გეგმა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე მიწის (უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდი 71.22.03.0--- სააღრიცხვო ბარათი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (რეგისტრაციის ნომერი: 882016271940, 882011519073). 2016 წლის 21 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016624590-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ წარსადგენი იყო 1999 წლის 17 მარტს რეგისტრირებული სს "გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის" საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რათა დადგენილიყო ვის მიერ, რა რაოდენობისა და დანიშნულების ფართები იქნა განკარგული. ასევე, 71.22.03.0- - საკადასტრო კოდის ფართობის დასაზუსტებლად წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას. ვინაიდან N882016624590 განაცხადზე დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარმოდგენილი ისეთი სახის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელითაც განხორციელდებოდა ცვლილების რეგისტრაცია.

6.6. 2016 წლის 21 ოქტომბერს სს „სილქნეტის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 2----- წარმომადგენლის **ზ**-----პირადი ნომერი: 57001006564); მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882016624590-03 (21.09.2016 წ.) გადაწყვეტილების გაუქმებისა და დუშეთის მუნიციპალიტეტის დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 71.52.03.0--, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #307889 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. კერძოდ წარმოების ფარგლებში სააგენტოს მიერ დადგენილ იქნა, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 137 კვ.მ.

(დაზუსტებული ფართობი) მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდით 71.52.03.0--, რეგისტრირებულია თანამესაკუთრებისა და ლ-----ს საკუთრების უფლება (შენობა-ნაგებობის I სართულზე 111.72 კვ.მ.), ხოლო 71.22.03.0-- საკადასტრო კოდით დაზუსტებული მონაცემებით 573.78 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია სს „სილქნეტის“ საკუთრების უფლება (საფუძველი: უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ №100239412, გაფორმების თარიღი: 17/03/2010, ნოტარიუსის შემცვლელი ე-----

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და შეფასების მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში გაგზავნილ იქნა 2016 წლის 10 ნოემბრის №298197 წერილი, რომლითაც გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სამინისტროს მიერ განკარგული დუშეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავი ქონების (როგორც მიწის ნაკვეთის, აგრეთვე შენობა-ნაგებობის, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფართობთან დაკავშირებით. აგრეთვე, გამოთხოვილ იქნა 2006 წლის 14 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით სამინისტროში დაცული დამატებითი დოკუმენტაცია. აღნიშნულ წერილზე პასუხად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 ნოემბრის №6/58587 წერილით დგინდება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და RoutE D' Esch Property II B.V. (მყიდველი) შორის 2016 წლის 14 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცა სს „საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის“ აქციათა 90.65%, რომელსაც კაპიტალში ერიცხებოდა საქართველოს სხვადასხვა რაიონში განთავსებული უძრავი ნივთები (**მათ შორის - დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე ასს-ს შენობა, ექსპლოატაციაში შესვლის თარიღი 1997 წელი**), რომელთა ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში დაცული არ არის.

ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გამართული ზეპირი მოსმენის სხდომაზე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა უარყოფითი პოზიცია დააფიქსირა დაინტერესებული პირის მიერ №882016489895 სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ფართის დაზუსტებასთან დაკავშირებით. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალაში დუშეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ჟინვალში მდებარე ქონებაზე მოსარგებლეთა/მესაკუთრეთა სიაში მითითებულია ფოსტა (ჟინვალის ფოსტა), საფუძველი: ტექნიკური პასპორტი 17.03.1999 წელი. უძრავი ნივთის საერთო მახასიათებელია: ლიტერი „ა“, საერთო ფართობი - 155,3 კვ.მ. ამასთან,

სააღრიცხვო მასალაში გენ-გეგმა წარმოდგენილი არ არის, ინახება მხოლოდ ლიტერ „ა“-ს სართულგებრივი გეგმა. ასევე, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი არ არის მითითებული, აღნიშნულია მხოლოდ განაშენიანების ფართი - 238 კვ.მ.

დაინტერესებული პირის მიერ №882016489895 სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული შიდა აზომვითი ნახაზებით დგინდება, რომ I სართულზე მდებარე ფართიდან **ლ-----ს კუთვნილი ფართია 111.72 კვ.მ.**, სს „სილქნეტის“ კუთვნილი ფართია **17,83 კვ.მ.**, ხოლო საერთო სარგებლობის ფართია 26.69 კვ.მ., II სართულზე მდებარე 156,26 კვ.მ. ფართობის მესაკუთრედ მითითებულია სს „სილქნეტი“. შპს „რეესტრის“ მიერ შესრულებული დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის **ნაკვეთის საერთო ფართობია 573.8 კვ.მ.**, ხოლო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი - 137.09 კვ.მ. ვინაიდან ვერ დგინდება უძრავი ნივთის სართულიანობა და ვერ ხდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ფართების იდენტიფიცირება. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციით დგინდება, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში დაცული არ არის ასევე, ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გამართული ზეპირი მოსმენის სხდომაზე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა უარყოფითი პოზიცია დააფიქსირა დაინტერესებული პირის მიერ №882016489895 სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული აზომვითი ნახაზების შესაბამისად ფართის დაზუსტებასთან დაკავშირებით.

6.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა

და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების ხელყოფა ასევე უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგების ფორმით არსებობის (ანუ) კანონიერების პრინციპს. კანონით გასაგები ფორმით არსებობის პრინციპი მოითხოვს ეროვნული კანონმდებლობის სათანადო გასაგები და საკმარისად ზუსტი დებულებების არსებობას და შესრულებას. ეს დებულებები უნდა აკმაყოფილებდეს ;სამართლის; ცნების არსებით მოთხოვნებს ანუ ფორმულირება- კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისად - არ არის შეზღუდული მხოლოდ შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობით. კონვენცია მოითხოვს იმის უზრუნველყოფას, რომ თვით შიდასახელმწიფოებრივი სამართალი შეესაბამებოდეს ;სამართლის; არსებით მოთხოვნებს ეს მოიცავს სამართლიან და სათანადო პროცესს, კერძოდ, მოცემული ზომა მიღებული და გატარებული უნდა იქნეს შესაბამისი ხელისუფლების ორგანოების მიერ და არ უნდა იყოს თვითნებური.

(ვინტერვერპი ნიდერლანდების წინააღმდეგ, (Winterwerp v.the Netherlands A33 (1979)) სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, 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. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

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 პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის 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 მოდევნოსთან 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. 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. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლება დამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია

არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

6.8. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებენ იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2006 წელს ს/კ. 71.22.03.0-- ფართობი 573.78 კმ.მ. და 2010 წელს, ამავე ფართობსა და საკადასტრო კოდზე, როდესაც დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა ის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. საკასაციო სასამართლომ (საქმე #ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება) განმარტა, რომ „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „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. პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებული ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე,

სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით და დაუშვებელია ამ რეგისტრაციის დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ **მოსარჩელეთა სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, არ არსებობს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. შესაბამისად, ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - საკუთრების მოწმობა ძალაშია და დღესაც მოქმედებს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია, მიუხედავად იმისა, რომ ის მოქმედებს კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ, მოცემულ შემთხვევაში, ვერ იქნება კანონიერების და ხელშეუხებლობის გარანტი.**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მიღების შედეგად მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები დაექვემდებარა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას, ხოლო კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდნენ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. აღნიშნული კანონი მოქმედებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო მითითებული კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონით. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი უშვებდა მიწის ნაკვეთის ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების წარდგენის შესაძლებლობას. საზღვრების დაფიქსირება მხოლოდ რეგისტრატორის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, რომელიც ადგენდა საზღვრის ხაზს სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემებზე დაყრდნობით. ხოლო ფართობისა და საზღვრების განმეორებით დაზუსტება, თუ უზუსტო იყო კადასტრული რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები, წარმოადგენდა შესწორების შეტანის და არა რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საფუძველს (36-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული

იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. **ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს.**

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში წარმოდგენა სავალდებულო გახდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის ახალ ელექტრონულ სისტემაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ნივთის დაზუსტებული სახით რეგისტრირების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ იგი აღირიცხება კოორდინატთა სისტემაში, მისი საკადასტრო მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრში და გამორიცხულია აღნიშნულ ტერიტორიაზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია ან მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევა. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების დაუზუსტებელი სახით რეგისტრაცია არანაირად არ აკნინებს საკუთრების უფლებას, რადგანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით პირს უკვე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, გაიცა შესაბამისი ამონაწერიც. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან.

საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის N307889 გადაწყვეტილების თანახმად, N882016489895 სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტებით (შიდა აზომვითი ნახაზების მიხედვით - პირველ სართულზე მდებარე ფართიდან ლ------ს კუთვნილი ფართი 111.72 კვ. მეტრი, სს "სილქნეტის" კუთვნილი ფართია 17,83 კვ. მეტრი, საერთო სარგებლობის ფართი: 26,69 კვ. მეტრი, მეორე სართულზე მდებარე 156,26 კვ. მ. ფართის მესაკუთრედ მითითებულია სს "სილქნეტი", შპს რეესტრის მიერ შესრულებული, დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობია 573.8 კვ. მეტრი, ხოლო შენობა - ნაგებობის განაშენიანების ფართობი 137,09 კვ. მეტრი), ვერ დგინდება უძრავი ნივთის სართულიანობა და ვერ ხდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ფართების იდენტიფიცირება.

სასამართლო თვლის, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის N307889 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2016 წლის 21 სექტემბრის N882016624590-03 გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი და უკანონოა შემდეგი გარემოებების გამო:

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 07 სექტემბრის 6/46304 წერილში **(იხ. დანართი 2)**, აღნიშნულია, რომ 2006 წლის 14 ივნისის ხელშეკრულებით (შემდგომში: "ხელშეკრულება", **(იხ. დანართი 3)**, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ, როგორც გამყიდველმა, მყიდველს საკუთრებაში გადასცა სს „საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანიის“ (შემდგომში: „კომპანია“) აქციათა **90,65%, რომლის** („კომპანია“) კაპიტალში ირიცხებოდა საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში განთავსებული უძრავი ნივთები (მათ შორის - დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე ასს-ს შენობა (ექსპლუატაციაში შესვლის თარიღი 1997წ.). "ხელშეკრულების" დანართ 6-ში (ქონების ჩამონათვალის ცხრილი) სხვა შენობა - ნაგებობებთან ერთად, მითითებულია დუშეთში, დაბა ჟინვალში მდებარე ასს-ს (იგივე ავტომატური სატელეფონო სადგური) შენობა (ექსპლუატაციაში შესვლის თარიღი: 1997 წელი) . გარდა ამისა, "ხელშეკრულების" პირველი მუხლის მიხედვით, „კომპანიის“ ქონება განმარტებულია შემდეგნაირად: - „კომპანიის“ უძრავი, მოძრავი და ასევე არამატერიალური ქონება, რაც მოიცავს ქონებას, რომელიც: ა) რეგისტრირებულია როგორც „კომპანიის“ საკუთრება, ბ) არ არის რეგისტრირებული როგორც „კომპანიის“ საკუთრება, მაგრამ უნდა იყოს რეგისტრირებული ასეთად, გ) აღნუსხულია კომპანიის საბუთებსა და

ჩანაწერებში, ან/და დ) არის „კომპანიის“ მფლობელობაში. ყოველი ასეთი ქონების არასრული ჩამონათვალი, მოცემულია „ხელშეკრულების“ ქონების ჩამონათვალში და დამატებებში. „კომპანიის“ ერთ-ერთ საბუთში (ჩანაწერში), კერძოდ: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარმოდგენილ ტექნიკურ დოკუმენტაციაში (დუშეთის რაიონის დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავი ქონების აღრიცხვა, დამკვეთი: სს „საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანია, (იხ. დანართი 12) სხვა უძრავ ქონებასთან ერთად, აღნიშნულია (აღრიცხულია) დუშეთის რაიონის დაბა ჟინვალში მდებარე არასასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ფართობით 573,78 კვ. მეტრი (აღრიცხვის თარიღი: 03.04.2006წ, გაცემის თარიღი: 17.04.2006წ.), რომელიც წარმოადგენს უფლების („კომპანიის“ საკუთრების უფლება ქონებაზე) დამადასტურებელ ერთ - ერთ დოკუმენტს. გარდა ამისა, „ხელშეკრულების“ მე-8 მუხლის 8.3. პუნქტის მიხედვით, გამყიდველი (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო) აცხადებს და აღიარებს, რომ მთელი ქონება, რაც ისტორიულად ეკუთვნოდა საქართველოს ელექტროკავშირს არის „კომპანიის“ (სს საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანია) საკუთრება და გამყიდველის განზრახვაა, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე, ეს ქონება გადაეცეს კომპანიას, როგორც საქმიანობის ნაწილი, მიუხედავად იმისა, ეს ქონება რეგისტრირებული იყო თუ არა კომპანიის სახელზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მესამე მხარემ კანონიერად მოიპოვა საკუთრების უფლება ასეთ ქონებაზე ხელშეკრულების თარიღამდე. გარდა ამისა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2006 წლის 15 ივნისს „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან მეორე დღეს) გაცემული ამონაწერით (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: 1130/06) ირკვევა, რომ სს „საქართველოს გაერთიანებული სატელეკომუნიკაციო კომპანია“ დუშეთში, დაბა ჟინვალში, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდზე: 71.22.03.0--., საკუთრების უფლებით ფლობს დაუზუსტებელ ფართს 573.78 კვ. მეტრის ოდენობით და 334,62 კვ. მეტრის ოდენობით არასასოფლო - სამეურნეო შენობა ნაგებობას (იხ. დანართი 13). აღნიშნული ამონაწერის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებში, ერთ - ერთ დოკუმენტად მითითებულია აზომვითი ნახაზი. ამასთან, N882016489895 განაცხადით, სსიპ საჯარო რეესტრში წარდგენილია ტექნიკური პასპორტის ასლი (გაცემის თარიღი: 18.03.1999წ) სადაც აღრიცხულია დუშეთის რაიონის დაბა ჟინვალში მდებარე ელექტრო კავშირის შენობა, განაშენიანების ფართობით - 238 კვ. მეტრი, სართულის გეგმა ლიტ "ა" საერთო ფართობით 155.30 კვ. მ. -ს ოდენობით (იხ. დანართი 14)

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და

შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოეკვლია და შეეფასებინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი გადასახადის გადახდასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დამოუკიდებელ დოკუმენტს, რადგან სრულად თავსებადია ზემოხსენებულ დეფინიციასთან.

ამდენად ყოველივე ზემოთხსენებულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების (განაცხადის #882016624590 და #882016489895) შესაბამისად არის უძრავ ქონებაზე ს/კ 71.22.03.0-- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების ამსახველი და დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და ინფორმაცია საჯარო რეესტრის მოქმედი კანონმდებლობის საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად. რისი გათვალისწინებითაც სასამართლო თვლის, რომ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, 2016 წლის 21 სექტემბრის №882016624590-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ

6.9. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #307889 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოთხოვნის ამ ნაწილშიც სარჩელი საფუძვლიანია, კერძოდ: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული

წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2016 წლის 21 სექტემბრის №882016624590-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ** კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და ის მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #307889 გადაწყვეტილებაც**.

6.10. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის

პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.11. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹ მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ კანონშეუსაბამოდ მიიჩნია გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, **1.3.** სასარჩელო მოთხოვნაც საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, **რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარი.** ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულის და იმის გათვალისწინებით, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12, მე-13, 22-ე, 23-ე მუხლებით საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. **სს ;სილქნეთი-ს;** სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 სექტემბრის №882016624590-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ
3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ნოემბრის #307889 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
4. დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოხდეს წარმოების განახლება #882016624590 განცხადებაზე და დუშეთის რაიონში, დაბა ჟინვალში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი **71.22.03.0---** განხორციელდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების (განაცხადის #882016624590 და #882016489895) შესაბამისად.

5. მოპასუხეს- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე - სს ;სილქნეთი-ის სასარგებლოდ დაეკისროს **100(ასი)** ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე ქ. მცხეთა სამხედროს ქ. #17) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე
გოცირიძე

კობა