

საქმე № 210310--50--187378

საქმე №3/235-15წ



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

05 ივლისი, 2018 წელი

ქ. სიღნაღი

შესავალი ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე - ვალერიან ბუგიანიშვილი

სხდომის მდივანი - ნათია გოჩიტაშვილი
მარი მირიანაშვილი

მოსარჩელე: გუ-----ი

წარმომადგენელი: ნ-----

მოპასუხე: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო ;

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური
ოფისი;

გ-----ძე, სო-----ია

დავის საგანი: ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

კახეთის მომსახურების ცენტრის 2009 წლის 28 სექტემბრის N541 ოქმი, რომლითაც გ-----ძის საკუთრებაში გადაეცა 370 ჰა მიწის ნაკვეთი, გუ-----ის კუთვნილი 148000 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ფარგლებში, შესაბამისად ბათილად იქნეს ცნობილი სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.04.2010 წლის N882010--8049 მიღებული გადაწყვეტილება გ-----ძის საკუთრების უფლებაზე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, დაზუსტებული ფართობი: 370 ჰა გუ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის 148000 ჰა ფარგლებში, საკადასტრო კოდი:56.13.57.0--.

1.2 ბათილად იქნეს ცნობილი სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 14 ნოემბერს მიღებული N8----- მიღებული გადაწყვეტილება და რეგისტრაცია სო-----იას რეგისტრაციის უფლებაზე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე დაზუსტებული ფართობი 370 ჰა გუ-----ის კუთვნილი 148000 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ფარგლებში, საკადასტრო კოდი:56.13.57.0--.

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება გუ-----ის ადმინისტრაციული საზღვრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 20 მაისის მიმართვა 30-- და მიწისა და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი 15.04.2009წ მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N56.13.57.0--, რომლის საფუძველზე სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირდა 370000 კვ.მ მიწა.

1.5 ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 10 აპრილის მიმართვა N827.

1.6 დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს საკუთრების დაზუსტებული უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელე გუ-----ის სახელზე, მისამართი სიღნაღის რაიონი სოფელი ნუ-----ი, დაზუსტებული ფართობი 1480000 კვ.მ., ზონა სიღნაღის 56, სექტორი ნუ-----ი 13, კვარტალი 40, ნაკვეთი 0--, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი, საკადასტრო კოდი 56.13.40.0--

იხ. დაზუსტებული სარჩელი (ს.ფ 47) და სხდომის ოქმი 21.11.16წ (ს.ფ 292-299)

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ

წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და განმარტა რომ აღნიშნულ დავასთან დაკავშირებით სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ წარმოადგენს სათანადო მოპასუხეს, ვინაიდან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მეექვსე პუნქტის მიხედვით, 2012 წლის 17 სექტემბრიდან სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ან კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ანუ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო შეიქმნა და ფუნქციონირება დაიწყო 2012 წლის 17 სექტემბერს, შესაბამისად უდავოა რომ მის შექმნამდე განხორციელებული სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ საქმეებზე სააგენტო ვერ იქნება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შესაბამისად მისი სამხარეო სამმართველოების უფლებამონაცვლე. (იხ.შესაგებელი).(ს.ფ 113-121)

2.2 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ N882010--8049-03 გადაწყვეტილებით მოხდა საკუთრების გ-----ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწაზე, სახელმწიფო წარმოადგენდა 37000--9 კვ.მ. ფართის (ს/კ: 56.13.57.0--) მესაკუთრეს. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონი, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენდნენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იყო, შესაბამისად გადაწყვეტილება მიღებული იქნა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველები, რაც შეეხება N----- გადაწყვეტილების მიღებისას სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მესაკუთრესა და მყიდველს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელე ვერ მიუთითებს აღნიშნული გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული აქტი ბათილობის საფუძველი, გადაწყვეტილებაც მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით(იხ.შესაგებელი). (ს.ფ 148-151)

2.3 მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა ს----- სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ უზენაეს სასამართლოს მიერ 2015 წელს დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით 2013 წელს დადგენილი პრაქტიკა არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე რომელიც სახელმწიფოს განკარგული მის საკუთრება განკარგული ქონება, და

დაადგინა ახალი პრაქტიკა რომ პირველი რეგისტრაციის ბათილად ცნობა არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილად ცნობას თუ ძალაშია ამ შემდგომი რეგისტრაციების საფუძველი, აღნიშნულ შემთხვევაში ძალაშია და დავის საგანს არ წარმოადგენს ის სამოქალაქო ხელშეკრულება რომლის საფუძველზეც გ-----ძემ გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულები რომლებიც დაადასტურებს რომ მის მიერ წარდგენილი ნახაზები რამდენად შეესაბამება სახელმწიფოს მიერ გასხვისებულ მიწის ნაკვეთის ნახაზს. მოპასუხე მხარეს მიაჩნია სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. სხდომის ოქმი 21.11.16წ (ს.ფ 292-299)

2.4. მოპასუხე გ-----ძემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო.

2.5 მოპასუხე სო-----იას შესაგებლი არ წარმოუდგენია და არც თავისი პოზიცია დაუფიქსირებია სასამართლო სხდომაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებიდან დგინდება, რომ 206,5 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე სიღნაღის რაიონი სოფელ ნუ-----ში იჯარით გადაეცა გუ-----ს, იჯარის ქირა შეადგენს 582 კარს ხელშეკრულება დადებული იქნა 49 წლის ვადით, მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ივრის ტერიტორიაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება (16.03.1998) (ს.ფ 261-271)

3.1.2 2007 წლის 13 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე 148 ჰა მიწის ნაკვეთი, საძოვარი, წარმოდგენს სახელმწიფო საკუთრებას, ხოლო მოსარგებლეს წარმოადგენს გუ-----ი 16.03.1998 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2007 წლის 13 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ (ს.ფ 255-256);

-საკადასტრო რუკა (ს.ფ.257-259)

3.1.3 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690

დგინდება, რომ გუ-----მა აუქციონის გზით შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე 148 ჰა მიწის ნაკვეთი, საძოვარი, 4440 ლარად, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი 56.13.40.0--.

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 20 აპრილის N653 ბრძანებით დგინდება, რომ გუ-----ს გადაეცა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი სიღნაღის რაიონის სოფელ მაღაროში მდებარე 5.0, 5.6 და 47.0 და სოფელ ნუ-----ში 148 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

2007 წლის 24 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დგინდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ნომერი 56/13/40/0--) მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში ფართობით 148 ჰა, წარმოადგენს გუ-----ის საკუთრებას, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690 (ს.ფ 251)
- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 20 აპრილის N653 ბრძანება(ს.ფ 253) ;
- შეტყობინება (ს.ფ 254) ;
- 2007 წლის 24 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (ს.ფ. 66)

3.1.4 ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება რომ 650-- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში/სოფელ მაღაროში, წარმოადგენს გუ-----ის საკუთრებას საკადასტრო კოდი:56.13.57.0--. ნაკვეთის წინა N56.11.20.0-- უფლების დამადასტურებელ; დოკუმენტს წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N688, დამოწმების თარიღი 20.04.2007წ

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: 56.13.57.0-- (23.04.2013წ) (ს.ფ. 67-68)

3.1.5 გუ-----მა 2013 წლის 18 აპრილს განცხადებით მიმართა

სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა სიღნაღში, სოფელ ნუ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე არსებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რაზეც 2013 წლის 23 აპრილს რეგისტრირებულთან ზედდების არსებობის მოტივით მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება.

2013 წლის 27 მაისს გუ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 23 აპრილის N8----- გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით გუ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება(ს.ფ 75-76);
-ზედდების ამსახველი ნახაზი (ს.ფ.169)

3.1.6. 2009 წლის 10 აპრილს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელმა ი--- პ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს თ----- ბ-----ს და ითხოვა სიღნაღის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნუ-----ში არსებული სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობით 370 ჰა, სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება.

2009 წლის 15 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სპეციალისტმა გ----- ითხოვა სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე სიღნაღის რაიონი სოფელი ნუ-----ი

2009 წლის 15 აპრილის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათიდან დგინდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგ N5613570--)მდებარე სიღნაღის რაიონი სოფელ ნუ-----ში წარმოდგენს სახელმწიფო საკუთრებას, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვა N827

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვა N827 (ს.ფ. 153)
- განცხადება (ს.ფ.152)
- 2009 წლის 15 აპრილის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი N5613570--) (ს.ფ.155)
- საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 153,154)

3.1.7. 2009 წლის 20 მაისს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელმა ი---- პ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს თ----- ბ-----ს და ითხოვა სიღნაღის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნუ-----ში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი 370 ჰა, წარდგენილი ელექტრონული ვერსიის მიხედვით, ფერმის გათვალისწინებით ცვლილების შეტანა და ახალი ამონაწერის გაცემა.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დგინდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო (სადოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში დაზუსტებული ფართობი:37000--9, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ფართობი:811კვ.მ. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი;5613570--, წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მომართვა N30--

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვა N30-- (ს.ფ. 157)
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 157-158)
- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი;5613570--) (ს.ფ.280)

3.1.8 2009 წლის 31 აგვისტოს განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სპეც უაქციონის მომწყობ კომისიას და ითხოვა მონაწილეობის ნებართვა 31 აგვისტოს გასამართ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად.

სპეც აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმიდან დგინდება, უძრავი ქონებაზე სარეგისტრაციო N56/13/57/0-- მდებარე სიღნაღის მუნიციპალიტეტის სოფელი ნუ-----ი „ნახიზნარი“, ფართობი:370 ჰა გამართულ აუქციონში

გაიმარჯვა გ-----ძემ.

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N541 ოქმიდან დგინდება რომ გ-----ძემ შეიძინა სიღნაღის რაიონი სოფელ ნუ-----ში, „ნ-----“, მდებარე 370 ჰა მიწის ნაკვეთი და ფერმა 2300 ლარად.

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 28 სექტემბრის N860 ბრძანებით დგინდება, რომ გ-----ძეს როგორც სპეც აუქციონში გამარჯვებულს გადაეცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების დამადასტურებელი ოქმი სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე 370 ჰა მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ ფერმაზე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

_ განცხადება N30(ს.ფ 283)

-სპეც აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N9/სი (ს.ფ. 274)

-სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N541 ოქმი (ს.ფ.275

-სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 28 სექტემბრის N860 ბრძანება (ს.ფ.272)

3.1.9 2010 წლის 19 აპრილის გ-----ძემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საკუთრების რეგისტრაცია სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ გ-----ძის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე სიღნაღის რაიონი სოფელი ნუ-----ი, საკადასტრო კოდი:56.13.57.0--, ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი), დაზუსტებული ფართობი: 3700--9.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობა ფართობი:811 კვ.მ., უფლების დამდგენი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N541 წარმოადგენს გ-----ძის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

_ განცხადება; (ს.ფ 160)

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება N882010--/8049-03 (ს.ფ.86)

-ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ს/კ56.13.57.0-- (მომზადების ატრილი:21.04.2010) (ს.ფ.159)

-საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (ს.ფ. 162-163)

3.1.10 2012 წლის 16 ოქტომბერს გ-----ძესა და სო-----იას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად სო-----იას საკუთრებაში გადაეცა სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით:3700--9 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა ფართობით 811 კვ.მ. საკადასტრო კოდი:56.13.57.0--, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 100000 აშშ დოლარით.

2012 წლის 26 ოქტომბერს სო-----იამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 01 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სო-----იას მოთხოვნა რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი:56.13.57.0-- ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი), დაზუსტებული ფართობი: 3700--9.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობა ფართობით:811 კვ.მ., უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:26.10.2012წ წარმოდგენს სო-----იას საკუთრებას

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ166)

-განცხადება (ს.ფ,165)

-სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 01 ნოემბრის გადაწყვეტილება N-----03 (ს.ფ.93)

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ56.13.57.0-- (მომზადების თარიღი:27.02.20--წ) (ს.ფ.73-74)

3.1.11 სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 28 ივლისის დასკვნით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.13.40.0-- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი, წარმოდგენილ სასამართლო საქმეში ს.ფ. N305, N304 და N257-258-ზე დატანილი გეგმის და მასზე არსებული მონაცემების გათვალისწინებით, მდებარეობს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.14.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე (მოიცავს აღნიშნული ნაკვეთის ძირითად ნაწილს) და ამავე მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთს მხარეს (იხ. დანართი N7 და N8) აღსანიშნავია, რომ მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა მოხდა გეგმაზე არსებული მონაცემების გათვალისწინებით, კერძოდ გეგმაზე წყვეტილი და უწყვეტი ხაზებით დატანილია საკვლევი ობიექტის ტერიტორიაზე არსებული რელიეფური სიტუაცია (იხ. გამოკვლევითი ნაწილი)

გაორიენტირების შედეგად მიღებულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.13.57.0--, N56.13.57.0-- და N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, აღმოსავლეთის მხრიდან - N56.11.55.0--(N56.11.55.0--) და N56.11.57.0-- მიწის ნაკვეთები, სამხრეთის მხრიდან - N56.11.57.0-- და N56.11.57.0-- მიწის ნაკვეთები და დასავლეთის მხრიდან N56.11.57.0-- და N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები.

ასევე მოხდა გ-----ძისთვის გადაცემული 370,0 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, აღნიშნულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მდებარეობა განისაზღვრა ს.ფ. N64-ზე მოცემული გეგმის თანახმად, სადაც დატანილია ორთოფოტო. ამ შემთხვევაში მდებარეობა განისაზღვრა ხეობების (ფაქტობრივი www.reestri.gov.ge) გეგმაზე დატანილი ორთოფოტო)ურთიერთშედარებით და გამოირკვა, რომ გ-----ძისთვის გადაცემულია 370,0 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარეობით, ფართობით და სხვა ტექნიკური მახასიათებლებით ძირითადად შეესაბამება დღევანდელ რეგისტრაციას (N57.13.57.0--)

შენიშვნა: აღნიშნული ვარიანტით გაორიენტირების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფართობი იზრდება მნიშვნელოვნად და 148,0 ჰა-ს ნაცვლად შეადგენს 240 ჰა-ს.

გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის 214,0 ჰა-დან 148,0 ჰა-მდე შემცირების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე მოცემული მაორიენტებული ხეობები (კალაპოტები) შორის, მასშტაბით განსაზღვრული მანძილები შეუსაბამო იქნებ ფაქტობრივად არსებულ ხეობებს (კალაპოტებს) შორის მანძილი. აქედან გამომდინარე ვერ ხდება იმ სახის გაორიენტირება, რომ ერთ შემთხვევაში გეგმაზე ნაჩვენები ხეობები (კალაპოტები) შესაბამისობაში იყოს ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და ამავედროულად გაორიენტებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდეს 148 ჰა-ს, ან/და პირიქით: მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდეს 148,0 ჰა-ს და ამავედროულად გეგმაზე დატანილი ხეობები (კალაპოტები) შეესაბამებოდეს ფაქტობრივ მდგომარეობას.

ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება რომ აღნიშნული ვარიანტით გაორიენტირების შემთხვევაში გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.14.57.0-- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილს და ეს უკანასკნელი კი განთავსებულია სოფელ მაღაროს ტერიტორიაზე (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). წარმოდგენილ სასამართლო საქმეში არსებული დოკუმენტების თანახმად კი, N56.13.40.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი მთლიანად განთავსებულია სოფელ ნუ-----ის ტერიტორიაზე და სოფელი მაღაროს მიწები ესაზღვრება სამხრეთის მხრიდან.

გაორიენტებული (214 ჰა) მიწის ნაკვეთი ფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში N56.11.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (გუ-----ი-147 ჰა-გადაფარვა=35,0), N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (სო-----ია-370 ჰა-გადაფარვა=41 ჰა) და N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (ნ----- 91,0 ჰა-გადაფარვა =12 ჰა) (იხ. დანართN10)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 28 ივლისის N004362917 დასკვნა

3.1.12 ექსპერტ ი----- მიერ სასამართლო სხდომაზე მიცემული ჩვენებაში განმარტა, რომ იგი სრულად ეთანხმება მის მიერ გაცემული ექსპერტიზის დასკვნას მან დამატებით აღნიშნა, რომ მან იგი ადგილზე არ ყოფილა გასული, იალო ექსპერტიზაზე წარდგენილ გეგმაზე დატანილი ხაზები, რომლებიც მიიჩნია რომ იყო ხეობები, ორთოფოტოს საშუალებით შეადარა და დაემთხვა დაემთხვა ორთოფოტოზე არსებულ რეალურ ხაზებს. ექსპერტმა განმარტა, რომ საკადასტრო კოდი დასკვნის ერთ ნაწილში მითითებულია არასწორად ნაცვლად 56.11.57.0--სა მითითებულია 51.11.57.0--, ხოლო გადაფარვის ნაწილი სწორად არის მითითებული. კერძოდ გუ-----ის 147 ჰა მიწის ნაკვეთზე გადაფარვა არის 35 ჰა. ამასთან ექსპერტმა აღნიშნა, რომ გეგმაზე დატანილი ნაკვეთი რეალურად არის 214 ჰა და ეს 214 ჰა ფარავს N56.13.57.0-- მიწის ნაკვეთს თუ ისე მოხდებოდა გაორიენტირება, რომ 148 ჰა მიწი ნაკვეთი მიიღონ მაინც მოხდებოდა გადაფარვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- ექსპერტის ჩვენება (იხ სხდომის ოქმი 08.05.2018წ)

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა

შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანხმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, ის გარემოება, რომ სანამ გამოიცემოდა სადავო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 10.04.2009 წლის მიმართვა 827 და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდებოდა 56.13.57.0-- უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაცია ნაწილი აღნიშნული ქონებისა უკვე სახელმწიფოს განკარგული ჰქონდა მოსარჩელე გუ-----ზე, კერძოდ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690 საფუძველზე ზემოაღნიშნული ქონების ნაწილი საკადასტრო კოდით 56.13.40.0-- ფართობით 148 ჰა რეგისტრირებული იყო 24.04.20-- წელს მოსარჩელე გუ-----ზე. შესაბამისად აღნიშნული ქონების ერთი წლის შემდგომ კვლავ განკარგვა და ჯერ სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირება ქონებისა და შემდგომში აღნიშნული ქონების გ-----ძეზე რეგისტრაცია მოხდა კანონის უხეში დარღვევით.

ასევე დადგენილია, რომ 2012 წლის 16 ოქტომბერს გ-----ძესა და სო-----იას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად სო-----იას საკუთრებაში გადაეცა სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სადოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით: 3700--9 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა ფართობით 811 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 56.13.57.0--, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 100000 აშშ დოლარით. აღნიშნული ხელშეკრულება სადავო არ გამხდარა, ამიტომ სანამ სამოქალაქო ხელშეკრულება ძალაში იქნება მანამ ვერ მოხდება მოსარჩელის უფლების აღდგენა და ასევე ვერ დაკმაყოფილდება მოსარჩელის მოთხოვნა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის

რეგიონალურ ოფისს საკუთრების დაზუსტებული უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელე გუ-----ის სახელზე, მისამართი სიღნაღის რაიონი სოფელი ნუ-----ი, დაზუსტებული ფართობი 1480000 კვ.მ., ზონა სიღნაღის 56, სექტორი ნუ-----ი 13, კვარტალი 40, ნაკვეთი 0--, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი, საკადასტრო კოდი 56.13.40.0--.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4 შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5 კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონი (სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი), „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით (ძალადაკარგული), „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი.

6 სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული

ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ასევე სასამართლომ განმარტავს, რომ ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც კონკრეტული სამართალურთიერთობის სუბიექტი, ვერ იქნება გამონაკლისი. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს ის დოკუმენტები: 2009 წლის 20 მაისის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს N30-- და 2009 წლის 10 აპრილის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს N827 წერილები რომლითაც მან დაადასტურა საკუთარი უფლებები სადავო ქონებაზე. ამდენად, გასაჩივრებული წერილები წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს და იმავდროულად ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლითაც გ----- -ის სახელზე აღირიცხა მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონება.

6.2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის `ბ~ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის `ზ~ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

6.3 საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საკუთრება ხელშეუხებელია; დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების

გაუქმება.

6.4 სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ საქართველოს კანონი (სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი) განსაზღვრავდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. ამ კანონის მიზანია, უზრუნველყოს ისეთი ურთიერთობების ჩამოყალიბება, რომლებიც ხელს შეუწყობს ეფექტიანი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას. პირველი მუხლის თანახმად ა) სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

საქმეზე წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ გუ-----ის სახელზე არსებული საკუთრების უფლება საკადასტრო კოდით 56.13.40.0-- წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას ან რაიმე გზით გავიდა გუ-----ის საკუთრებიდან.

6.5 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

6.6 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის

შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690 გუ-----მა აუქციონის გზით შეიძინა სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე 148 ჰა მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი 56.13.40.0--. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 20 აპრილის N653 ბრძანებით დგინდება, რომ გუ-----ს გადაეცა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი სოფელ ნუ-----ში 148 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

2007 წლის 24 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დგინდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ნომერი 56/13/40/0--) მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში ფართობით 148 ჰა, წარმოადგენს გუ-----ის საკუთრებას, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690.

სიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 28 ივლისის დასკვნით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.13.40.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი, წარმოდგენილ სასამართლო საქმეში ს.ფ. N305, N304 და N257-258-ზე დატანილი გეგმის და მასზე არსებული მონაცემების გათვალისწინებით, მდებარეობს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.14.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე (მოიცავს აღნიშნული ნაკვეთის ძირითად ნაწილს) და ამავე მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთს მხარეს (იხ. დანართი N7 და N8) აღსანიშნავია, რომ მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა მოხდა გეგმაზე არსებული მონაცემების გათვალისწინებით, კერძოდ გეგმაზე წყვეტილი და უწყვეტი ხაზებით დატანილია საკვლევი ობიექტის ტერიტორიაზე არსებული რელიეფური სიტუაცია (იხ. გამოკვლევითი ნაწილი)

გაორიენტირების შედეგად მიღებულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.13.57.0--, N56.13.57.0-- და N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, აღმოსავლეთის მხრიდან - N56.11.55.0--(N56.11.55.0--) და N56.11.57.0-- მიწის ნაკვეთები, სამხრეთის მხრიდან - N56.11.57.0-- და N56.11.57.0-- მიწის ნაკვეთები და დასავლეთის მხრიდან N56.11.57.0-- და N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები.

ასევე მოხდა გ-----ძისთვის გადაცემული 370,0 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, აღნიშნულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის მდებარეობა განისაზღვრა ს.ფ. N64-ზე მოცემული გეგმის თანახმად, სადაც დატანილია ორთოფოტო. ამ შემთხვევაში მდებარეობა განისაზღვრა ხეობების (ფაქტობრივი www.reestri.gov.ge) გეგმაზე დატანილი ორთოფოტო)ურთიერთშედარებით და გამოირკვა, რომ გ-----ძისთვის გადაცემულია 370,0 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარეობით, ფართობით და სხვა ტექნიკური მახასიათებლებით ძირითადად შეესაბამება დღევანდელ რეგისტრაციას (N57.13.57.0--)

შენიშვნა: აღნიშნული ვარიანტით გაორიენტირების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფართობი იზრდება მნიშვნელოვნად და 148,0 ჰა-ს ნაცვლად შეადგენს 240 ჰა-ს.

გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის 214,0 ჰა-დან 148,0 ჰა-მდე შემცირების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე მოცემული მაორიენტებული ხეობები (კალაპოტები) შორის, მასშტაბით განსაზღვრული მანძილები შეუსაბამო იქნებ ფაქტობრივად არსებულ ხეობებს (კალაპოტებს) შორის მანძილი. აქედან გამომდინარე ვერ ხდება იმ სახის გაორიენტირება, რომ ერთ შემთხვევაში გეგმაზე ნაჩვენები ხეობები (კალაპოტები) შესაბამისობაში იყოს ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და ამავდროულად გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდეს 148 ჰა-ს, ან/და პირიქით: მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდეს 148,0 ჰა-ს და ამავდროულად გეგმაზე დატანილი ხეობები (კალაპოტები) შეესაბამებოდეს ფაქტობრივ მდგომარეობას.

ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება რომ აღნიშნული ვარიანტით გაორიენტირების შემთხვევაში გაორიენტირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N56.14.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილს და ეს უკანასკნელი კი განთავსებულია სოფელ მაღაროს ტერიტორიაზე (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან). წარმოდგენილ სასამართლო საქმეში არსებული დოკუმენტების თანახმად კი, N56.13.40.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი მთლიანად განთავსებულია სოფელ ნუ-----ის ტერიტორიაზე და სოფელი მაღაროს მიწები ესაზღვრება სამხრეთის მხრიდან.

გაორიენტირებული (214 ჰა) მიწის ნაკვეთი ფარავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში N56.11.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (გუ-----ი-47 ჰა-გადაფარვა=35,0), N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (სო-----ია-370 ჰა-გადაფარვა=41 ჰა) და N56.13.57.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (ნ----- 91,0 ჰა-გადაფარვა =12 ჰა) (იხ. დანართN10). ექსპერტ ირაკლი ქ----- შვილმა დაადასტურა ექსპერტიზის დასკვნა და მიუთითა, რომ ექსპერტიზაზე წარდგენილ გეგმაზე დატანილი ხაზები მან მიიჩნია რომ იყო ხეობები, ორთოფოტოს საშუალებით შეადარა და დაემთხვა ორთოფოტოზე არსებულ რეალურ ხაზებს. ექსპერტმა განმარტა, რომ საკადასტრო კოდი დასკვნის ერთ ნაწილში მითითებულია არასწორად ნაცვლად 56.11.57.0---სა მითითებულია

51.11.57.0--, ხოლო გადაფარვის ნაწილი სწორად არის მითითებული. კერძოდ გუ-----ის 147 ჰა მიწის ნაკვეთზე გადაფარვა არის 35 ჰა. ამასთან ექსპერტმა აღნიშნა, რომ გეგმაზე დატანილი ნაკვეთი რეალურად არის 214 ჰა და ეს 214 ჰა ფარავს N56.13.57.0-- მიწის ნაკვეთს თუ ისე მოხდებოდა გაორიენტირება, რომ 148 ჰა მიწი ნაკვეთი მიიღონ მაინც მოხდებოდა გადაფარვა.

შესაბამისად დადგინა, რომ სანამ გამოიცემოდა სადავო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 10.04.2009 წლის მიმართვა 827 და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდებოდა 56.13.57.0-- უძრავი ქონების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაცია ნაწილი აღნიშნული ქონებისა უკვე სახელმწიფოს განკარგული ჰქონდა მოსარჩელე გუ-----ზე, კერძოდ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N690 საფუძველზე ზემოაღნიშნული ქონების ნაწილი საკადასტრო კოდით 56.13.40.0-- ფართობით 148 ჰა რეგისტრირებული იყო 24.04.20-- წელს მოსარჩელე გუ-----ზე. შესაბამისად აღნიშნული ქონების ნაწილის ერთი წლის შემდგომ კვლავ განკარგვა და ჯერ სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირება ქონებისა და შემდგომში აღნიშნული ქონების გ-----ძეზე რეგისტრაცია მოხდა კანონის დარღვევით და მესაკუთრე გუ-----ის საკუთრების უფლების გათვალისწინების გარეშე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დადგინდა, რომ სადავო უძრავი ქონებას სანამ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველო განკარგავდა და გადასცემდა გ-----ძეს თავდაპირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა გუ-----ი და მისი საკუთრების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენდა.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ თუმცა გურამგიოშვილის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, თავის დროზე, საჯარო რეესტრში არ ყოფილა (კერ იქნებოდა) რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS-84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში, დაუშვებელია, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციის თანმდევი ნეგატიური შედეგების გამო პასუხისმგებლობა დაეკისროს არა სარეგისტრაციო მომსახურების გამწევ ადმინისტრაციულ ორგანოს, არამედ - ამ მომსახურების მომხმარებელს - შემდგომში გუ-----ს;

6.7 2008 წლის მდგომარეობით (ისევე, როგორც დღეს) უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრს აწარმოებდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ტერიტორიული ორგანოების მეშვეობით; სწორედ ადმინისტრაციული ორგანო წყვეტს საკანონმდებლო ჩარჩოს ფარგლებში, როგორ ხერხებსა და მეთოდებს გამოიყენებს იგი დაკისრებული ფუნქციების შესასრულებლად;

ის გარემოება, რომ თავად მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, თავის დროზე,

უფლებების სარეგისტრაციოდ შერჩეული ხერხები და მეთოდები აღმოჩნდა არაზუსტი და აქედან გამომდინარე - არაეფექტური, არ ქმნის წინაპირობას იმისთვის, რომ მანამდე რეგისტრირებული მესაკუთრეები ახალ მესაკუთრეებთან (ანუ, ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების სუბიექტებთან) მიმართებაში რაიმე სახით მაინც აღმოჩნდნენ არათანაბარ მდგომარეობაში, უფრო მეტიც - ძველი, დაუზუსტებელი სარეგისტრაციო ჩანაწერებისადმი ადმინისტრაციული ორგანოს ამგვარმა დამოკიდებულებამ არ უნდა გამოიწვიოს ნამდვილი მესაკუთრის საკუთრების უფლების რაიმენაირად მაინც შელახვა, ხელყოფა, შემცირება, მით უმეტეს - დაკარგვა/გაუქმება; მოსარჩელის - საკუთრების უფლების ამჟამინდელი ფაქტობრივ-სამართლებრივი მდგომარეობა იმგვარია, რომ იგი (უფლება) პრაქტიკულად გაუქმებულია სწორედაც რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს ახალი, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის (არასწორი რეგისტრაციის) ხარჯზე და გამომდინარე იქიდან, რომ თავად მარეგისტრირებელი ორგანო ჯეროვნად და სათანადოდ ვერ აფასებს მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, როგორც არსებული, ნამდვილი იურიდიული ფაქტის მნიშვნელობას, მის თანმდევ შედეგებს; ადმინისტრაციული ორგანო ყურადღებას ამახვილებენ რა გუ-----
---ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უზუსტობაზე და უპირატესობას ანიჭებენ რა WGS-84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში შესრულებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სიზუსტესა და უტყუარობას, ისინი ამ გზით, ფაქტიურად, უარყოფენ მანამდე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებას, რაც არასწორია, დაუშვებელია.

მოპასუხე საჯარო რეესტრი და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო ვერ ასაბუთებს, თუ რა ბედი ეწია გუ-----ის საკუთრების უფლებას, ვერ განმარტავს, თუ სად მდებარეობს მისი საკუთრების უფლების საგანი -, თუ არა იმ ტერიტორიის ფარგლებში, რომელიც თავის დროზე დარეგისტრირდა განკარგა სახელმწიფომ და ქონება გადასცა გ-----
ქეს საკუთრებად, ხოლო დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მესამე პირთა საკუთრება, ეს მაშინ, როცა გუ-----ს მიღებული საკუთრების უფლება არავისთვის გადაუცია, დღემდე არსებობს, ძალაშია, არ გაუქმებულა.

6.8 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის

გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო აქტების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი 56.13.57.0-- , რომლითაც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა გ-----ძის სახელზე უფლების რეგისტრაციის თარიღი 21.04.2007 წელი გამოცემამდე ადმინისტრაციულ ორგანოებს მხედველობაში, რომ მიეღოთ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები და ამ უკანასკნელთა შესაბამისად გამოეკვლია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, იგი დაასკვნა, რომ სახეზე იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაედგინა, რომ წინა მესაკუთრის რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავდა იმავე მიწის ნაკვეთზე სხვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას, რაც წარმოადგენს მათი ბათილად ცნობის საფუძველს.

შესაბამისად დადგენილია, რომ და 2009 წლის 10 აპრილის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს N827 თ და 2009 წლის 20 მაისის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს N30-- წერილებით და შემდგომში უძრავი ქონების 56.13.57.0-- რეგისტრირებით, ასევე შემდგომში ქონების გ-----ძეზე განკარვით და მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით შეიღაზა გუ-----ის ინტერესები და დაირღვა მისი საკუთრების უფლება რაც ასევე მისი ბათილად ცნობის საფუძველია, ვინაიდან დადგინდა, რომ სანამ სახელმწიფო განკარგავდა ქონებას მანამდე აღნიშნული უფლება ეკუთვნოდა გუ-----ს

6.9 სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით, შემძენის ინტერესებიდან

გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლობიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, ქონების არამართლობიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი გახდება.

როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული უფლების მოპოვებას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან

რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთზე უფლების შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმა შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ ხელშეკრულება იდება საკუთრების არანამდვილი უფლების საფუძველზე ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა უფლების მოპოვებამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე.

შესაბამისად არ არსებობს სო-----იას სახელზე სადავო ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველები, ვინაიდან 2012 წლის 16 ოქტომბერს გ-----ძესა და სო-----იას შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად სო-----იას საკუთრებაში გადაეცა სიღნაღის რაიონის სოფელ ნუ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით: 3700--9 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა ფართობით 811 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 56.13.57.0--, ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 100000 აშშ დოლარით. აღნიშნული ხელშეკრულება სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად სანამ სამოქალაქო ხელშეკრულება ძალაში იქნება მანამ ვერ მოხდება მოსარჩელის უფლების აღდგენა და ასევე ვერ დაკმაყოფილდება მოსარჩელის მოთხოვნა ბათილად იქნეს ცნობილი სო-----იას სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია და დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს საკუთრების დაზუსტებული უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელე გუ-----ის სახელზე, მისამართი სიღნაღის რაიონი სოფელი ნუ-----ი, დაზუსტებული ფართობი 1480000 კვ.მ., ზონა სიღნაღის 56, სექტორი ნუ-----ი 13, კვარტალი 40, ნაკვეთი 0--, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი, საკადასტრო კოდი 56.13.40.0--.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილებული ნაწილობრივ, შესაბამისად, მოპასუხეებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა, ამავე სააგენტოს კახეთის რეგიონალურს ოფისს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-5, მე-10, მე-12, 22-ე, 25¹, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 47-ე, 53-ე, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1 მოსარჩელე გუ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 56.13.40.0-- გადაფარვის 35 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 10.04.2009 წლის მიმართვა N827 და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი 15.04.2009 წლის მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N56.13.57.0--, რომლის საფუძველზეც სახელმწიფო სახელზე დარეგისტრირდა 3700000 კვმ მიწა, ასევე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2009 წლის 28 სექტემბრის N541 ოქმი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება N8----- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 56.13.57.0-- გ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა გადაფარვის ფართი

შეადგენს 35 ჰა).

1.2 დანარჩენ ნაწილში გუ-----ს უარი ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

2. მოპასუხეებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად გადახდეთ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 100 ლარი.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისი გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სიღნაღის რაიონული სასამართლოს (მდებარე ქ. სიღნაღი, ცოტნე დადიანის ქ.№15) მეშვეობით 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

**მოსამართლე
ბუგიანიშვილი**

ვალერიან