

საქმე №120310019002901335
საქმე N3ზ/2400-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

25 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**თავმჯდომარე- ნინო ყანჩაველი
მოსამართლეები - შოთა გეჭაძე
გიორგი გოგიაშვილი**

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო
წარმომადგენელი - მ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - სს „ჯ-----ა“
წარმომადგენელი - ა-----

მოპასუხე - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის
მომსახურების ცენტრი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე -ჯავახეთის
რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს
2019 წლის 08 ივლისის გადაწყვეტილება

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 8 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 14 მარტის N1-1/123 ბრძანება სს „ჯ-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8820160-0798-03 გადაწყვეტილება;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066236-03 გადაწყვეტილება;

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066269-03 გადაწყვეტილება;

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს წარმომადგენელმა შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემამდე სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დასარეგისტრირებელი უძრავი ნივთების თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 იანვრის წერილის თანახმად მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე არ იყო რეგისტრირებულ კერძო პირთა საკუთრების უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე კი არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება.

2.2. მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს შესაგებელი არ წარმოუდგენია. საქმის არსებითი განხილვის სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ აქტების გამოცემამდე სააგენტომ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და გაარკვია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში აღნიშნული მიწის ნაკვეთებზე არ იყო კერძო პირთა საკუთრება რეგისტრირებული, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ გამოკვეთილა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება, ასევე არ იყო დადასტურებული სს „ჯ-----ის“ საკუთრებაში არსებული და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების საკადასტრო საზღვრების იდენტიურობა.

2.3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რაც შეეხება გასაჩივრებული რეგისტრაციების საფუძვლად არსებულ სამართლებრივ დოკუმენტებს - არ დაუკარგავს სამართლებრივი მნიშვნელობა, არავის გაუუქმებია და ძალაშია. ასევე აღნიშნა, რომ თუკი არ იარსებებს უფლების დამდგენი დოკუმენტი საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულად გამოცხადდება.

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 ივლისის გადაწყვეტილებით სს „ჯ-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 8 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 14 მარტის N1-1/123 ბრძანება ს.ს. „ჯ-----ას“ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8820160-0798-03 გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066236-03 გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066269-03 გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

3.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 06 იანვრიდან სს „ჯ-----ის“ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 3--- კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კოდი 6-, სექტორი დაბა ბ-----ი კოდი 10, კვარტალი N0-, ნაკვეთი N027, მისამართი ნ-----ის მიმდებარედ. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს სსრ სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სახელმწიფო კომიტეტის 1984 წლის 7 მარტის ბრძანება N250, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს მიერ 1980 წ. 12 თებერვალს გაცემული N106 დადგენილება. რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----ის“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა (ს.ფ. 30).

2016 წლის 22 იანვარს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ N16/30-0 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე 119 კვ.მ., 7569 კვ.მ., 1207 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე ინფორმაციის მოძიების მიზნით. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 28 იანვრის N16088 წერილის თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე არ იყო რეგისტრირებული საკუთრების უფლება. აქვე აღინიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას (ს.ფ. 19; ს.ფ. 111-112).

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 01 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 თებერვლის N88201650798-03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6----- (ს.ფ. 20-21; ს.ფ. 221; ს.ფ. 24-25).

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 08 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066236-03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 119 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობით (ობიექტი N1 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ N882016066269-03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობებით (ობიექტი N1 (ნანგრევი); ობიექტი N2 (ნანგრევი); ობიექტი N3 (ნანგრევი); ობიექტი N4 (ნანგრევი)), ს.კ. 6----- (ს.ფ. 22-23; ს.ფ. 233; ს.ფ. 245; ს.ფ. 26-29);

2017 წლის 24 აგვისტოს სს „ჯ-----ამ“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა N882017776506 სარეგისტრაციო განაცხადი ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ივლისის N882017776506 გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილი იქნა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებაში

არსებულ უძრავ ნივთებთან, რომელთა საკადასტრო კოდებია 6-----, 6----- და 6----- (ს.ფ.143-145).

2018 წლის 13 ივლისს სს „ჯ-----ის“ წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის და 2016 წლის 8 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით (ს.ფ.75-80).

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 14 მარტის N1-1/123 ბრძანებით ს.ს „ჯ-----ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ვინაიდან 6-----, 6----- და 6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მათზე კერძო პირთა საკუთრების უფლება არ ფიქსირდებოდა, ასევე არ დადასტურდა სს „ჯ-----ის“ საკუთრებაში და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების საკადასტრო საზღვრის იდენტიფიკაცია (ს.ფ.143-144).

სასამართლომ დაადგინა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 01.02.2016წ. N1/2-67 და 08.02.2016წ. N1/2-71 ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 6-----, 6----- და 6-----) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას, სათანადოდ არ გამოუკვლევიათ ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ნ-----ის მიმდებარედ მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთების სამართლებრივი მდგომარეობა, ხომ არ იმყოფებოდა ეს მიწის ნაკვეთები კერძო სამართლის სუბიექტების სარგებლობაში ან საკუთრებაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციისას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ შესწავლილი არ ყოფილა, რამე თუ საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 იანვრის N16/30-0 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე მხოლოდ 119 კვ.მ., 7569 კვ.მ., 1207 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით. ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში,

ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე მდებარე 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კი ინფორმაციის დამატებით გამოთხოვის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში როდესაც ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე 119 კვ.მ. და 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულია არაერთი შენობა-ნაგებობა, რაც იძლევა უძრავი ქონების იდენტიფიცირების მეტ შესაძლებლობას და ამავდროულად პირდაპირ მიუთითებს მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტზე, ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან არ ყოფილა გამოკვლეული, ხომ არ ირიცხებოდა აღნიშნული ქონება რომელიმე კერძო სუბიექტის საკუთრებაში ან ბალანსზე, ან ხომ არ ყოფილა გასხვისებული თუნდაც სახელმწიფოს მიერ

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო შემოიფარგლა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის წერილის გაგზავნით, რაც ფორმალურ ხასიათს ატარებდა და რეალურად არ ემსახურებოდა საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის მიზანს, ვინაიდან მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობანი, ამასთან საჯარო რეესტრის წერილში აღნიშნულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლეოდა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე დამატებითი ღონისძიებები სადავო ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შესასწავლად ჩატარებული არ ყოფილა.

3.2. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება - თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციების საფუძველი გახდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 01.02.2016 წ. N1/2-67 და 08.02.2016წ. N1/2-71 ბრძანებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი.

მართალია, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტო წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებად კონკრეტული ქონების დარეგისტრირების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს, მაგრამ აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა იყოს მიმართებული სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ბრძანებების წარდგენამდე სადავო ქონების მიმართ სხვა პირთა საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი სათანადოდ არ შეუსწავლია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის სახელზე კონკრეტული უძრავი ქონების რეგისტრაცია უკვე წარმოშობს საკუთრების უფლების დაცვისა და პატივისცემის ვალდებულებას, რაც გამორიცხავს კონკრეტული პირის საკუთრებაში არსებულ ობიექტზე საკუთრების უფლების ორი პარალელური რეგისტრაციის არსებობას. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივლისის №882017776506 გადაწყვეტილებაზე, რომლის თანახმად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილ იქნა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებთან, რომელთა საკადასტრო კოდებია 6-----, 6----- და 6-----. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილი და გამოვლენილია ზედდება სს „ჯ-----ის“ უძრავ ქონებაზე. ამასთანავე, ზედდება გამოწვეულია უძრავ ნივთზე მოგვიანებით განხორციელებული რეგისტრაციებით. კერძოდ: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 01 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 თებერვლის N88201650798-03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6-----. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 08 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066236-03 და გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 119 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობით (ობიექტი N1 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----, ხოლო N882016066269-03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობებით (ობიექტი N1 (ნანგრევი); ობიექტი N2 (ნანგრევი); ობიექტი N3

(ნანგრევი); ობიექტი N4 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაცია იყო ძალაში, კერძოდ, რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობდა უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, შესაბამისად დაუშვებელია, რომ მოხდეს იმავე ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების პირობებში კი, უპირატესობა ენიჭება თავდაპირველ რეგისტრაციას, რომელიც ყოველ შემდგომ რეგისტრაციას, რომელიც არ არის თანხვედრაში მესაკუთრის უფლებასთან, არ გამომდინარეობს თავდაპირველი მესაკუთრის ნების გამოვლენის შედეგად საკუთრების უფლების გადასვლიდან, უკანონოდ აქცევს. ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი და მე-4 ნაწილების თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

სასამართლო ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8820160-0798-03, 2016 წ. 12 თებერვლის N882016066236-03 და 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066269-03 გადაწყვეტილებებს ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ნ-----ის მიმდებარედ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N1/2-67, 2016 წლის 8 თებერვლის N1/2-71 ბრძანებები, რომლითაც მოთხოვნილია ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში „ყოფილი ნ-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (დანგრეული 379 კვ.მ., 26- კვ.მ. 47 კვ.მ. 22 კვ.მ.) და 119 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (დანგრეული 14 კვ.მ.) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ბრძანებებს ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომელიც ასახავს უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010 წლის №4

ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს ჰქონდა იმის შესაძლებლობა და ვალდებულება იყო სათანადოდ გამოეკვლია ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში „ყოფილი ნ-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე 6-52 კვ.მ. 7569 კვ.მ. და 119 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სამართლებრივი მდგომარეობა.

4. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო მოთხოვნა:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

აპელანტს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს, ვინაიდან სასამართლომ საქმეზე მიიღო არასწორი და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2016 წლის 1 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი ნადირთმშენის ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ N6-----), ხოლო 2016 წლის 8 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების საფუძველზე - ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი ნადირთმშენის ტერიტორიაზე არსებული 119 კვ.მ. (ს/კ 6-----) და 7569 კვ.მ. (ს/კ 6-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (შემდგომში - უძრავი ნივთები). დასახელებული აქტების გამოცემამდე სააგენტომ მიმართა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დასარეგისტრირებელი უძრავი ნივთების თაობაზე ინფორმაციის მოძიების მიზნით. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 28 იანვრის N16088 წერილის თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე არ იყო რეგისტრირებული კერძო

პირთა საკუთრების უფლება.

2017 წლის 24 აგვისტოს სს „ჯ-----ის“ მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა N882017776506 სარეგისტრაციო განაცხადი ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ნადირთმშენის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით. წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადზე საჯარო რეესტრის მიერ 2018 წლის 4 ივლისს მიღებული N882017676506 გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილ იქნა ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებთან, მათ შორის, N6-----, N6----- და N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. დამატებით გასათვალისწინებელია, რომ სს „ჯ-----ამ“ 2016 წლის 16 ივნისის N47209/ფ და ამავე წლის N63785/04 განცხადებით მიმართა სააგენტოს ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი ნადირთმშენის ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს/კ N6-----) საკადასტრო მონაცემების კორექტირების მოთხოვნით.

„მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველი კომისიის შექმნის და დებულების დამტკიცების შესახებ“ სააგენტოს თავმჯდომარის 16.10.2012წ. №01/1-90 ბრძანებით შექმნილმა კომისიამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ბ-----ის რაიონის დაბა ბ-----ში, ყოფილი ნადირთმშენის ტერიტორიაზე მდებარე 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N6-----) დაფიქსირებული ზედდების გაუქმება, ვინაიდან წარმოდგენილი და მოძიებული დოკუმენტაციით სს „ჯ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სააგენტოში № 882.014482652 განაცხადით წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა არ დადასტურდა. აღნიშნულის შესახებ სს „ჯ-----ას“ ეცნობა სააგენტოს 2016 წლის 06 ოქტომბრის №017/51630 წერილით. კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილება მხარეს არ გაუსაჩივრებია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 332-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391-ე დადგენილებით

დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების“ მესამე მუხლის პირველი პუნქტის „ქ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სააგენტოს კომპეტენციას წარმოადგენს ქონების, მათ შორის, უძკვიდრო/ მიტოვებული უძრავი ქონების, ასევე, სახელმწიფოსათვის გადმოცემული ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად მიღებასთან ან/და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ღონისძიებების განხორციელება. განსახილველ შემთხვევაში, N6-----, N6----- და N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, მათზე კერძო პირის საკუთრების უფლება კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით არ ფიქსირდებოდა და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე სახის ფაქტობრივი გარემოება. გასათვალისწინებელია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი სხვა უფლების რეგისტრაციას.

ამასთან, არსებული სასამართლო პრაქტიკის შესაბამისად, უძრავი ქონების ზედდებისას წარმოშობილი დავების დროს, უნდა განხორციელდეს დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებული უძრავი ქონებისა (მოცემულ შემთხვევაში, სს - ჯ-----ას საკუთრების უფლებით დაუზუსტებელი მახასიათებლებით N6-.10.0-.027 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება) და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების (მოცემულ შემთხვევაში N882017776506 განაცხადით საჯარო რეესტრში მიმდინარე წარმოებისას წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) საკადასტრო მონაცემთა იდენტურობის საკითხის განხილვა და მხოლოდ მათი იდენტურობის ფაქტის დაფიქსირების შემთხვევაში დადგინდეს არის თუ არა აღნიშნული უძრავი ქონება სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების (განსახილველ შემთხვევაში, N6-----, N6----- და N6----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებები) სრულად ან ნაწილობრივ იდენტური, რაც მხარის მიერ წარმოდგენილ საექსპერტო დასკვნაში შეფასებული და შესწავლილი არ ყოფილა.

5. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას

სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

5.2. სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში განიხილა სადავო სამართალურითიერობა. პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს. კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება.

საქმეზე დადგენილია და არც აპელანტი ხდის სადავოდ, რომ 2000 წლის 06 იანვრიდან სს „ჯ-----ის“ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 35 000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კოდი 6-, სექტორი დაბა ბ-----ი კოდი 10, კვარტალი N0-, ნაკვეთი N027, მისამართი ნ-----ის მიმდებარედ. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს სსრ სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სახელმწიფო კომიტეტის 1984 წლის 7 მარტის ბრძანება N250, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს მიერ 1980 წ. 12 თებერვალს გაცემული N106 დადგენილება. პირველი რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----ის“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2016 წლის 22 იანვარს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ N16/30-0 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ--

-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე 119 კვ.მ., 7569 კვ.მ., 1207 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე ინფორმაციის მოძიების მიზნით. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 28 იანვრის N16088 წერილის თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე არ იყო რეგისტრირებული საკუთრების უფლება. აქვე აღინიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 01 თებერვლის N1/2-67 ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 თებერვლის N88201650798-03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6-----.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 08 თებერვლის N1/2-71 ბრძანების საფუძველზე „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N882016066236-03 გადაწყვეტილებით სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 119 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობით (ობიექტი N1 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----, ხოლო N882016066269-03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობებით (ობიექტი N1 (ნანგრევი); ობიექტი N2 (ნანგრევი); ობიექტი N3 (ნანგრევი); ობიექტი N4 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას მასზედ, რომ ადმინისტრაციული ორგანოებს საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით არ დაუდგენიათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ არ ყოფილა გამოკვლეული, ხომ არ ირიცხებოდა აღნიშნული ქონება კერძო პირის საკუთრებაში ან ბალანსზე, ხომ არ ყოფილა გასხვისებული სახელმწიფოს მიერ ხსენებული მიწის ნაკვეთები. რადგან კერძო პირის სახელზე არსებული რეგისტრაცია გამორიცხავს სახელმწიფო რეგისტრაციის განხორციელებას, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანებს, სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ.

2017 წლის 24 აგვისტოს სს „ჯ-----ამ“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა N882017776506 სარეგისტრაციო განაცხადი ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, რაზეც. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ივლისის N882017776506 გადაწყვეტილების თანახმად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილ იქნა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებთან, რომელთა საკადასტრო კოდებია ნ-----, ნ----- და ნ-----.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. იმავე კანონის 23-ე მუხლის ვ1 ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიურია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი ადგენს, რომ მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სს „ჯ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები არ გამოვლენილა. ზედდება მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებთან დადგინდა მას შემდეგ, რაც სახელმწიფოს სახელზე იქნა რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის მიერ დასაბუთებულია და სააპელაციო პალატაც იზიარებს შეფასებას მასზე, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. სს „ჯ-----ა“ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ადასტურებს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისათვის არსებობს მისი გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა არ არის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აპელანტი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო განთავისუფლებულია არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 23-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ძალაში დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 08 ივლისის გადაწყვეტილება;

3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

თავმჯდომარე :

ნინო

ყანჩაველი

მოსამართლეები:

შოთა

გეწაძე

გიორგი

გოგიაშვილი