

საქმე #170310--70--842296

საქმე #3/12-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

04 დეკემბერი, 2018 წელი
თეთრიწყარო

ქ.

შესავალი ნაწილი
თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლო
მოსამართლე სოფიო გაგნიძე
სხდომის მდივანი ინგა გონჯილაშვილი

მოსარჩელე - სს "ს-----"

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

წარმომადგენელი- კ-----ე, მ-----ა

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი -ც-----ი

მოპასუხე - სსიპ ქონების ეროვნულის სააგენტო

წარმომადგენელი - მ-----ი

მესამე პირი - წალკის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - დ-----ე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების
აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს
2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 05 აპრილის #8-----03 გადაწყვეტილება.

1.3. ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის #1----- ბრძანება.

1.4. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის #8-----03 გადაწყვეტილება.

სარჩელის საფუძველი:

2010 წლის 17 მარტის იურიდიული პირის კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის (გადაცემის) შესახებ ნოტარიუს ე----- მიერ დამოწმებული N1----- სანოტარო აქტის საფუძველზე, შპს "ს-----", დარეგისტრირდა უძრავი ქონების ს/კ: 8----- (მდებარე: წალკის რაიონი, სოფელი კ-----) მესაკუთრედ. აღნიშნული დოკუმენტის (სანოტარო აქტი) და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.03.2010წ-ის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, შპს "ს-----ს" სასარგებლოდ დარეგისტრირდა საკუთრება უძრავ ქონებაზე ს/კ: 8-0-.-0-- (მდებარე: წალკის რაიონი, სოფელი კ-----), კერძოდ მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართობით 1323.40 კვ.მ. და N1 შენობა-ნაგებობაზე ფართობით - 217.3 კვ.მ. მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2012 წლის 30 მარტს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წალკის რაიონის სოფელ კ----- - მდებარე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება, რომელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასაც ითხოვდა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველო, უკვე იყო რეგისტრირებული "ს-----ს" საკუთრებაში და 05.---2012 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს მოთხოვნა და 05.---2012წ-ს გაცემული ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის (მომზადების თარიღი: 02.---2012წ.) თანახმად, სახელმწიფოს სასარგებლოდ დარეგისტრირდა საკუთრება წალკის რაიონში, სოფელ კ----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ფართობით 491 კვ.მ და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობაზე. სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირებულ აღნიშნულ ქონებაზე მიენიჭებული იქნა ახალი საკადასტრო კოდი: 8-----, რომლის საკადასტრო მონაცემებიც ემთხვევა "ს-----ს" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწის/უძრავი ქონების ს/კ: 8-----) საკადასტრო მონაცემებს. ამგვარად, საჯარო რეესტრმა

ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის პროცესში, არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არ შეაფასა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ "ს-----ს" სასარგებლოდ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება გამორიცხავდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ იმავე ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციას და არამართლზომიერად და ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, სს "ს-----ს" საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ: 8-----) დაარეგისტრირა საკუთრება სახელმწიფოს სასარგებლოდ იმგვარად, რომ სს "ს-----" აღნიშნულის თაობაზე თანხმობა არ განუცხადებია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.---2012 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად ჩამოერთვა საკუთრება სს "ს-----" და გადაეცა სახელმწიფოს, თანაც ისე, რომ დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით მესაკუთრის მიმართ დადგენილი გარანტიები. ყოველივე აღნიშნული კი არღვევს სს "ს-----ს", როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებს და ხელყოფს მის (ს-----) სამართლებრივ ინტერესებს. აღნიშნულის შემდეგ, საჯარო რეესტრის მიერ, 16.02.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით (საფუძველი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N1----- ბრძანება და წალკის მუნიციპალიტეტის 16.02.2017 წლის N1----- განცხადება) ს/კოდით 8----- რეგისტრირებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით იქნა რეგისტრირებული სსიპ თვითმმართველი თემის წალკის მუნიციპალიტეტის (ს/ნ 2-----) საკუთრებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში-სააგენტო) არ ეთანხმება აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნას, ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: 2012 წლის 30 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ სარეგისტრაციო განცხადებით N8----- მომართა წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: წალკა, სოფ. კ----. (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 491 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობა). საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად წარმოადგინა იქნა შემდეგი დოკუმენტები: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის მომართვა Nგ-3----, შიდა აზომვითი

ნახაზი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია. წალკის სრეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 05 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 8-----. 2017 წლის 16 თებერვალს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- განცხადებით მომართა წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და მოითხოვა "თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე" მდებარე რაიონი წალკა, სოფელი კ---- ს/კ 8----- მის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი იქნა წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0- თებერვლის მომართვა № 0---- და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N1----- ბრძანება. წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 16 თებერვლის #8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, უძრავი ქონება მდებარე წალკა, სოფ. კ---- ს/კ 8----- დარეგისტრირდა სსიპ "თვითმმართველი თემი წალკის მუნიციპალიტეტი"-ის (ს/ნ 2-----) საკუთრებად. დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება ს/კ 8----- რეგისტრირებულია სსიპ "თვითმმართველი თემი წალკის მუნიციპალიტეტი"-ის (ს/ნ 2-----) საკუთრებად. რაც შეეხება მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით ასევე დგინდება, რომ 2006 წლის 20 ოქტომბრის №8----- რეგისტრაციით განხორციელდა სს "ს-----" -ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთზე (1323.40 კვ.მ.) მდებარე რაიონი წალკა, სოფელი კ---- საკადასტრო კოდით: 8-----, აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ბრძანება, N1-----, გაფორმების თარიღი: 24/06/1999, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, დადგენილება, N0-----, გაფორმების თარიღი: 03/06/2005, ქ. თბილისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია, აუქციონერთა საერთო კრების ოქმი N5, გაფორმების თარიღი: 06/0-/20--, სააქციო საზოგადოება საქართველოს ელექტროკავშირი, ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი, N1, გაფორმების თარიღი: 14/06/2006, წალკის რაიონის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური. 2010 წლის 17 თებერვალს №8----- განცხადებით, სარეგისტრაციო სამსახურს მომართა სს "გ-----" მოთხოვნით რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ს/კ 8----- და სამსახურის 2010 წლის 18 თებერვლის №8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ს.ს. "გ-----"-ის საკუთრებად. საფუძველი: ბრძანება, N3---რ, გაფორმების თარიღი: 24/11/200-, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახური მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექცია. 2010 წლის 22 მარტს განაცხადის №8----- სამსახურს მომართა შ.პ.ს. „ს-----" მოთხოვნით "იურიდიული პირის საწესდებო კაპიტალში შეტანის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე".

სამსახურის 2010 წლის 22 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, ქონება ს/კ 8----- დარეგისტრირდა შ.პ.ს. „ს-----“-ის საკუთრებად. საფუძველი: სანოტარო აქტი (გარიგება) უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის) კაპიტალში გადაცემის შესახებ, N1-----, გაფორმების თარიღი: 17/03/2010 , ნოტარიუსის შემცვლელი ე-----2011 წლის 24 ოქტომბერს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს განაცხ: №8----- მომართა ს.ს. "ს----- მოთხოვნით "რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე" ს/კ 8----- . 2011 წლის 28 ოქტომბრის წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ს.ს. "ს-----"-ის საკუთრებად. აღნიშნული რეგისტრაციები განხორციელდა დაუზუსტებელი სახით და დღევანდელი მესაკუთრის საკუთრების უფლება აღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირებულია დაუზუსტებელი სახით. დღეის მდგომარეობით უძრავი ქონება ს/კ 8----- დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სს "ს-----"-ს სახელზე.

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

2.2. მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და ითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო, რადგან არ არსებობს სადავო აქტების გაუქმების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი. მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 21 მარტის Nტ-3---- წერილი გამოცემულია იმ დროს მოქმედი კანონის სრული დაცვით, რაც გახდა უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი, შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.3. მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონის შესაბამისად მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა, რაც გამოიხატა უძრავი ქონების წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემით. შესაბამისად არ არსებობს მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული

სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობის კანონისმიერი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის წალკის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ წალკის მუნიციპალიტეტს სახელმწიფოს მიერ გადაეცა შენობა დამატებითი ქონების სახით.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. 2006 წლის 20 ოქტომბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად (რეგისტრაციის N072) უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- (მდებარე მისამართზე: წალკა, სოფელი კ---, 1323,4 მ² დაუზუსტებელი ფართის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა N1 ფართით 217.3 კვ.მ.) რეგისტრირებულია სს "ს-----ის" საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 20 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ.19;

4.1.2. სს "ს-----ამ" შეიცვალა სახელწოდება და ნაცვლად სს "ს-----ისა" ეწოდა სს "გ-----" საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხელთა საგადასახადო ინპექციის 200-წლის 24 ნოემბრის #3---1 ბრძანების საფუძველზე.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 18 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ. 20-21;

4.1.3. 2010 წლის 17 მარტს იურიდიული პირის კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის (გადაცემის) შესახებ ნოტარიუს ე----- მიერ დამოწმებული N1----- სანოტარო აქტის საფუძველზე, შპს "ს-----" დარეგისტრირდა უძრავი ქონების ს/კ: 8----- (მდებარე: წალკა, სოფელი კ---) მესაკუთრედ. აღნიშნული დოკუმენტის (სანოტარო აქტი) და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.03.2010წ-

ის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, შპს "ს-----ს" სასარგებლოდ დარეგისტრირდა საკუთრება უძრავ ქონებაზე ს/კ: 8----- (მდებარე: წალკა, სოფელი კ-----, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართით 1323,40 კვ.მ. და N1 შენობა-ნაგებობაზე ფართით 217.3 კვ.მ.

2011 წლის 28 ოქტომბერს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 17 მარტის # N1----- სანოტარო აქტი იურიდიული პირის კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის (გადაცემის) შესახებ, ტომი 1, ს.ფ. 22-43;
- 2010 წლის 22 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ.44-45;
- 2011 წლის 28 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ. 62-63;

4.1.4. 2012 წლის 29 მარტს საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველომ #ტ-3---- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო საკუთრებაში დარეგისტრირდეს წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე 490, 8- კვმ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ყოფილი ფოსტის შენობა განაშენიანების ფართი 201,6 კვმ, საერთო ფართი 159,04 კვმ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი, ტომი 1, ფ.ს. 54;
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ტომი 1, ს.ფ. 55-57;

4.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 05 აპრილს მიღებული იქნა #8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- დაზუსტებული ფართი 491,00 კვმ, შენობა #1- ყოფილი ფ----- ძირითადი-აშენებული ფართობი 159,04 კვმ, განაშენიანების ფართი 201,6 კვმ, შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 159,04, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების სამხარეო სამმართველომ 2012 წლის 23 ივნისის #ტ-3---- მიმართვის საფუძველზე რეგისტრირებული იქნა

სახელმწიფოს საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს #8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ს.ფ. 50;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ტომი 1, ს.ფ. 46-47;

4.1.6. 2017 წლის 0- თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 0----- წერილით მიმართა წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და მოითხოვა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის პირველი მოადგილის მიერ მიერ 2017 წლის 30 იანვრის 1----- ბრძანების თანახმად, მოითხოვა წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით, წალკის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე 491 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა #1 -საერთო ფართი 159,04 კვმ, განაშენიანების ფართი 201,6 კვმ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0- თებერვლის ს 0----- წერილი, ტომი 1, ს.ფ. 170;

4.1.7. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით გადაცემის შესახებ #1----- ბრძანების თანახმად, გადაეცა საკუთრებაში, წალკის მუნიციპალიტეტს, დამატებითი ქონების სახით, წალკის მუნიციპალიტეტში, სოფელ კ----- მდებარე 491 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა #1 , საერთო ფართი 159,04 კვმ განაშენიანების ფართი 201,6 კვმ, (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის 1----- ბრძანება, ტომი 1, ს.ფ. 171;

4.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 თებერვალს მიღებული იქნა #8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 8----- დაზუსტებული ფართი 491 კვმ, შენობა #1-

ყოფილი ფოსტის შენობა-ძირითადი ფართობი 159,04, განაშენიანების ფართი 201,6 კვმ, შენობა ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი 159,04, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის1----- ბრძანების საფუძველზე რეგისტრირებული იქნა სსიპ თვითმმართველი თემის წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის 8----- 03 გადაწყვეტილება, ტომი 1, ს.ფ. 172;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი 1, ს.ფ.173-174;

4.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 13 იანვრის #2---- წერილის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მისამართით: რაიონი წალკა, სოფელი კ---- (საკადასტრო კოდი: 8-----) სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ ინახება ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი N1 (გაფორმების თარიღი: 14/ 06/ 2006 წ., წალკის რაიონის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური).

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა მისამართით: რაიონი წალკა, სოფელი კ----, სს "ს-----ის" (ყოფილი კ----- შენობა) მითითებით არ იძებნება. დამატებით გაცნობებთ, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის N416 ბრძანებულებით ლიკვიდირებულ იქნა საჯარო სამართლის იურიდიული პირი-ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური. ამდენად, 2006 წლის ტექნიკური პასპორტი არ წარმოადგენს ტექნიკური აღრიცხვის საარქივო დოკუმენტს.

აღსანიშნავია, რომ საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტი დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საარქივო დოკუმენტაციაში. დანართის სახით გეგზავნებათ აღნიშნული დოკუმენტის ასლი.

აღნიშნულ წერილზე დართულია საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის ასლი, რომელიც 2006 წლის 14 ივნისს სს „ს-----“ დაკვეთით იქნა შედგენილი. აღწერილი იქნა წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე შენობა #1, არასაბინაო, სართულების რაოდენობა 2, მათ შორის მიწის ქვეშ 1, განაშენიანების ფართი 217,3 კვმ, გაშენების პერიმეტრი 66,2 კვმ, სულ შიდა ფართი 261,1 კვმ, სარდაფი და ნახევარსარდაფი 166,1 კვმ, კიბეები და აივნები 12,1, ოტახების რაოდენობა 8; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლოსამეურნეო, სულ მიწის ნაკვეთის ფართობი 1323,4 კვმ, ცარიელი მიწის ნაკვეთი 1106,1 კვმ, სულ განაშენიანების ფართი 217,3 კვმ, მიწის ნაკვეთების საზღვრები მყარი, გეოგრაფიული მდებარეობა ვაკეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 13 იანვრის #2---- წერილი, ტომი 2, ს.ფ. 37;
- ტექნიკური პასპორტი, ტომი 2, ს.ფ. 38-40;

4.1.10. 2017 წლის 07 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 8----- განცხადებით მიმართა სს „ს-----ს“ წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე მდებარე: რაიონი წალკა, სოფელი კ----. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თანახმობა დოკუმენტაცია აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ, თანხმობა მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ, მინდობილობა იხ:8-----; ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. თუ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული უძრავი ნივთი მოხვდებოდა სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში, ამ შემთხვევაში განმცხადებელმა განაცხადა თანხმობა, რომ მოხდეს სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრის კორექტირება, წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

სს „ს-----ს, მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი საკადასტრო ნახაზი ზედდებაში აღმოჩნდა სახელმწიფო საკუთრებაში 8-----
- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „ს-----ს“ 2017 წლის 07 აპრილის 8----- განცხადება, ტომი 1, ს.ფ. 177;
- ზედდების ამსახველი ნახაზი, ტომი 1, ს.ფ. 57; 251;
- 2017 წლის 11 აპრილის სიტუაციური ნახაზი, ტომი 1, ს.ფ. 179;
- სს „ს-----ს“ 2017 წლის 07 აპრილის წარდგენილი აზომვითი საკადასტრო ნახაზი, ტომი 1, ს.ფ. 178, 180;

4.1.11. 2018 წლის 20 მარტს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჩივრით მიმართა სს „ს-----ს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა 2012 წლის 29 მარტს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების არღივცვისა და პრივატიზირების სამხარეო სამმართველოს #გ-3---- წერილის ბათილად ცნობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 20 მარტის საჩივარი, ტომი 2, ს.ფ. 65-70;

4.1.12. სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 04 ივლისს #4---- წერილით მიმართა წალკის მუნიციპალიტეტს, რომ საქართველოს

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროდან სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში განსახილველად შესულია სს „ს-----“-ს 2018 წლის 20 მარტის #4----- განცხადება, რომელიც შეეხება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- მიმართვის ბათილად ცნობის საკითხს და ეთხოვა მათი მოსაზრების წარმოდგენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტოს 2018 წლის 04 ივლისის #4--- --- წერილი, ტომი 2, ს.ფ. 101;

4.1.13. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 ოქტომბერს #4----- წერილით სს „ს-----“ ეცნობა, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარდგენილ საჩივართან დაკავშირებით, „სააგენტო“ თავის პოზიციას დაფიქსირებს შესაბამისი სასამართლო საქმის განხილვისას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 ოქტომბრის #4----- წერილი, ტომი 2, ს.ფ. 122;

4.2. სადაო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. დადგენილია, რომ წალკის მუნიციპალიტეტში, სოფელ კ----- მდებარე 491,00 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა #1 (ყოფილი ფ-----) ძირითადი-აშენებული-ფართობი 159,04 კვმ, განაშენიანების ფართობი 201,6 კვმ, საერთო ფართობი 159,04 კვმ (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 8-----), რომელიც დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და სს „ს-----ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე არა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების დაუზუსტებელი ფართობი 1323 კვმ, მიწის ნაკვეთი და შენობა ნაგებობა #1, განაშენიანების ფართობი 217,3 კვმ, ს/კ 8----- იდენტურია და წარმოადგენს ერთი და იგივე უძრავ ქონებას და ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით ზედდება ერთმანეთთან.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, 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 დადასტურდეს ეს ფაქტები.

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 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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 აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარეების მიერ წარმოდგენილი არ არის მათ მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების დასაბუთებული არგუმენტაცია ფაქტობრივ და სამართლებრივ ნაწილში, იმ მხრივ, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად განხილული საკითხის გადასაწყვეტად სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსათვის სადავო აქტის მიღებისთანავე იყო ცნობილი, რომ ის ითხოვდა ყოფილი „ფ-----“ სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციას, რომლის მიუხედავად მის მიერ უგულებელყოფილი იქნა კანონის მოთხოვნები და გაცემული იქნა სადავო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო

ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი. სადავო აქტის გამოცემამდე, სწორედ სახელმწიფოს, როგორც ას პროცენტური წილის მფლობელის, მიერ მოხდა ფ----- განკარგვა და უძრავი ქონების სს „ს-----ს“ წინამორბედების საკუთრებაში გადაცემა.

ის გარემოება, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ს/კ 8----- წარმოადგენს ფოსტის შენობას, დასტურება თვით სადავო 2012 წლის 29 მარტის წერილით და ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან, სადაც ქონების აღწერაში მითითებულია „ყოფილი ფ-----“. ასევე საქმის განხილვის დროს წალკის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მიერ განმარტებული იქნა, რომ წალკის რაიონის სოფელ კ-----, სხვა ფოსტის შენობა არ არსებობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ზედდების ამსახველი ნახაზი, ტომი 1 ს.ფ. 179, 251;
- ფოტოსურათები, ტომი 2, ს.ფ. 31-33;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი;

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი დასკვნა:

5.1. საქმის მასალების გაცნობის, 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.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი

ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცლის, 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 შედეგები.

სასამართლო ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქვეული საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 05 აპრილის #8-----03 გადაწყვეტილება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის #1----- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის #8-----03 გადაწყვეტილება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, 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 კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. დავის საგანს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 05 აპრილის #8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი უფლება.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული 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.

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 სამართალურიერთობა 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. საქართველოს სამოქალაქო 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.

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

ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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 მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3-ე 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, 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 შესაბამისად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, სადავო აქტების მიღებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

კერძოდ, იმ პირობებში როდესაც უდავოა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის 20 ოქტომბერს უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- (მდებარე მისამართზე: წალკა, სოფელი კ-----, 1323,4 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა N1 ფართით 217.3 კვ.მ.) რეგისტრირებული იქნა სს "ს-----ის" საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2010 წლის 18 თებერვალს გაცემული ამონაწერის თანახმად უძრავ ქონებაზე ს/კ: 8----- რეგისტრირებულ მონაცემებში შევიდა ცვლილება და უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სს "გ-----", 2010 წლის 22 მარტის #8----- გადაწყვეტილებით კი იურიდიული პირის კაპიტალში უძრავი ქონების შეტანის (გადაცემის) შესახებ ნოტარიუს ე----- მიერ დამოწმებული N1----- სანოტარო აქტის საფუძველზე სს "ს-----ს" საკუთრებაში დარეგისტრირდა უძრავ ქონება ს/კ: 8-----, მდებარე: წალკა, სოფელი კ-----), კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართით 1323,4 კვ.მ. და N1 შენობა-ნაგებობაზე ფართით 217.3 კვ.მ., საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის ტ-3---- წერილი (მიმართვა) და საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია (2012 წლის 05 აპრილის 8-----03 გადაწყვეტილება) არის უკანონო, რადგან ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც იყო სადავო უძრავი ქონების 100%-იანი წილის მფლობელი და სწორედ სახელმწიფოს მიერ გადაეცა სს "ს-----ას" წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე ფოსტის შენობა. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ცნობილი იყო, რომ ქონება, რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვდა წარმოადგენდა ფოსტის შენობას, რადგან

თვით მიმართვაშიც მითითებულია რომ მან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა და მოითხოვა წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე 490,8- კვმ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის და მასზე განთავსებული **ყოფილი ფ-----** (განაშენიანების ფართი 201,6 კვმ, საერთო ფართი 159,04კვმ.) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაცია. ხოლო თავის მხრივ კი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 05 აპრილს მიღებული 8-----03 გადაწყვეტილებით, სადავო უძრავ ქონებაზე ისე მოახდინა უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრაცია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ თავისი უფლებამოსილების და კომპეტენციის ფარგლებში გამოკვლეული არ ყოფილა ხომ არ არსებობდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვინმეს საკუთრების უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის ტ-3---- წერილი (მიმართვა) საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად სახელმწიფო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის.

მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის ტ-3---- წერილი (მიმართვა) გახდა სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციული ორგანო, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის

გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს იდენტიფიცირებადი მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოსილებებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს

სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის, რეგისტრაციის საფუძველი.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2012 წლის 05 აპრილს უძრავი ქონების სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციისას დაცული არ იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, საჯარო რეესტრის მიერ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ცნობილი იყო საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაცია სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2006 წლის 20 ოქტომბერს რეგისტრირებული იყო სს „ს-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო 2010 წლის 22 მარტიდან კი სს, ს-----ს“ საკუთრებაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოირიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად დაუსაბუთებელია მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის შესახებ, რომ არ დასტურდება დაუზუსტებელი მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია. სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე. ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს არაელექტრონული რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ

ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა.

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

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

და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ სს „ს-----“ საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - სს „ს-----ს“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება სს „ს-----ს“ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ 60¹ მუხ.).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12)). სასამართლო პრაქტიკაში გახშირებულია დავები, რომლებიც უკავშირდება უძრავი ქონების რეგისტრაციას ახალ კოორდინატთა სისტემაში გადასვლასთან დაკავშირებით, რაც იწვევს ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვას. გადაფარვებთან დაკავშირებულ დავებში სამ სუბიექტს ვხვდებით, ერთი მხრივ მესაკუთრე, რომლის სახელზეც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი; მეორე მხრივ ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრი ახდენს კონკრეტული მიწის თვითმმართველ ერთეულზე აღრიცხვას და საჯარო რეესტრი, რომელიც მითითებულ მიწაზე არეგისტრირებს მესამე პირის საკუთრების უფლებას. მესაკუთრეები, რომლებიც თავიანთ დაუზუსტებელ რეგისტრაციაზე მითითებით მიწაზე საკუთრების უფლების დაცვას ცდილობენ, საჯარო რეესტრისგან პასუხად იღებენ, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციით მიწის ზუსტი იდენტიფიცირება

ვერ ხდება, რის გამოც მიწის ნაკვეთთა ზედდების დადგენა შეუძლებელია. აღნიშნული შემდგომში საჩივრდება სასამართლოში. საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. განსახილველ საქმეზე დადასტურდა, რომ დაინტერესებულ პირზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძვლად ედო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა. სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე ხორციელდებოდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე 2 რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 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. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

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

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

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვისას საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების მიხედვით უძრავი ქონება სს „ს-----ს“ სახელზე იყო რეგისტრირებული, სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით, არ გაუქმებულა სს „ს-----ს“ სახელზე საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი, რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს, ვინაიდან არსებობდა სადავო ნაკვეთის მესაკუთრის დადგენის შესაძლებლობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მათზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე.

აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები; შეაგროვოს ცნობები; მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; დანიშნოს ექსპერტიზა; გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია გამოიყენოს ზემოთ ჩამოთვლილი შესაძლებლობები და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არსებული ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებისა და საქმის განხილვისას გამოვლენილი გარემოებების არსებობის პირობებში, მოპასუხე მხარეების პოზიცია სასამართლოსათვის ვერ იქნება საკმარისად მიჩნეული იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ გასაჩივრებული საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის Nგ-3---- წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 05 აპრილის გადაწყვეტილების გამოცემის მიზნით ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა სრულყოფილად ჩაატარეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წარმოება, რადგან დადგენილია, რომ ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ არ მომხდარა საკითხის გამოკვლევა და მის მიერ გამოთხოვილი არ ყოფილა ინფორმაცია სხვის საკუთრების უფლების არსებობის შესახებ. თავის მხრივ კი

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ისე იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია არსებობდა თუ არა სხვა პირის რეგისტრირებული უფლება დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემებით, მით უფრო იმ პირობებში, რომ თვით სადავო საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის ტ-3---- წერილშივეა მითითებული, რომ წალკის რაიონის სოფელ კ----- მდებარე 491 კვმ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზე მდებარე შენობა იყო „ყოფილი ფ-----“. მიუხედავად იმისა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოსათვის ცნობილი იყო აღნიშნული ინფორმაცია და ფაქტი, რომ არსებობდა სხვა პირის ინტერესი, მის მიერ სს „ს-----“ მოწვეული არ ყოფილა ადმინისტრაციული წარმოების დროს, არ მომხდარა უძრავი ქონების ადგილზე ნახვა და მისი იდენტიფიცირება დაუზუსტებელ რეგისტრირებულ მონაცემებთან და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტაციასთან, რათა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სრულად ყოფილიყო დაცული კანონის მოთხოვნები და თავიდან ყოფილიყო აცილებული შემდგომი სამართლებრივი კონფლიქტი სახელმწიფოსა და სს „ს-----“ შორის.

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 მეორე 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 კოდექსის 60¹ მუხლის მეშვიდე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან ერთად განსაზღვრავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგებს მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2014 წლის 4 თებერვლის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე **№ბს-368-357(კ-13)** უთითებს, რომ „საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების არსი, ამოცანა და მისი როლი სახელმწიფოში კანონიერი საჯარო მმართველობის დამკვიდრებაში, კერძოდ: „სასამართლო ხელისუფლება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების

მეშვეობით თავისი არსით ორ უმნიშვნელოვანეს კონსტიტუციურ ფუნქციას ახორციელებს: 1. კონფლიქტის (დავის) მოგვარება/გადაწყვეტა კანონიერად და სამართლიანად; 2. სასამართლო კონტროლის განხორციელება მმართველობითი ორგანოების გადაწყვეტილებებსა და მოქმედებებზე, რაც თავის მხრივ, ემსახურება სამართლებრივი და დემოკრატიული სახელმწიფოს, კანონიერი საჯარო მმართველობის ფუნქციონირების უზრუნველყოფას. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს 1995 წლის კონსტიტუციით დადგენილი ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის რეალიზაცია მნიშვნელოვნად არის განპირობებული სასამართლო ხელისუფლების როლით, სასამართლოს მიერ ობიექტური, მიუკერძოებელი და კვალიფიციური მართლმსაჯულების განხორციელებით, ვინაიდან სასამართლო ახორციელებს რა სახელმწიფო ხელისუფლების განსაკუთრებულ ფუნქციას – მართლმსაჯულებას, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ეს მოიცავს არა მხოლოდ კონკრეტული კონფლიქტების (დავების) გადაწყვეტას, არამედ - სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოთა საქმიანობაზე სასამართლო კონტროლის განხორციელებას. მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების /მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის.“

აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავოდ ქცეული საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის Nტ-3---- წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 05 აპრილის #8----- -03 გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

7.3. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N1----- - ბრძანება და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2017 წლის 16 თებერვლის #8-----03 გადაწყვეტილება, სადავო უძრავი ქონების წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კანონი არეგულირებს სახელმწიფო ქონების

მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, ხოლო ამავე მუხლის მე-6 ნაწილის სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ - სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ - ქონების სააგენტო).

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის სახელმწიფო ქონება - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო ქონების განკარგვა - სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 113-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ქონებას მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადასცემს ქონების მმართველი მუნიციპალიტეტის მერის დასაბუთებული მოთხოვნის საფუძველზე.

ამავე კანონის 114-ე მუხლის თანახმად სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში ქონების მმართველის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამ კანონის 113-ე მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დასრულებიდან 60 დღის ვადაში.

მოცემული დავის ფარგლებში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფო საკუთრებაში განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, შესაბამისად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი ზემოაღნიშნულ კანონზე დაყრდნობით, კერძოდ, "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის **113-ე** მუხლზე დაყრდნობით მოეხდინა მისი განკარგვა და წალკის მუნიციპალიტეტისათვის დამატებითი ქონების სახით გადაცემა, რადგან ის არ წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა გაუქმდეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N1----- ბრძანება და მის საფუძველზე მიღებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის #8-----03 გადაწყვეტილება, სადავო უძრავი ქონების წალკის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციის

შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე ბაჟის გადახდევინება წარმოებს სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, იმ პირობებში როდესაც წინამდებარე გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარის, ანაზღაურება უნდა დაეკისროთ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13-ე, 22-ე, 23-ე, 32-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზირების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 29 მარტის #ტ-3---- წერილი.
3. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 05 აპრილის #8-----03 გადაწყვეტილება.
4. ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 იანვრის N1----- ბრძანება.
5. ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 თებერვლის #8-----03 გადაწყვეტილება.
6. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩეოზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს (თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარების დღიდან, თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (თეთრიწყარო, კოსტავას ქუჩა N11).

მოსამართლე

სოფიო გაგნიძე