



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე

სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი, ელენე თაგაური, თამთა როყვა

მოსარჩელე ჯა-----ლი,
წარმომადგენელი გოდ-----ლი;

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
წარმომადგენელი კახ-----იძე;

მესამე პირი 1. სს „საქ-----ზა“,
წარმომადგენელი გი-----ძე; სვი-----ილი;
2. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი მა-----ლი;
3. შპს „ჯი-----ვა“;

წარმომადგენელი თა-----ძე;
4. სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტო“

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 24 აგვისტოს უძრავ

ქონებაზე საკადასტრო კოდი 83.02.03.6-- განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა;

_ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 17 თებერვლის N882-----8-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

_ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 დეკემბრის N 882-----95-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

_ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ნოემბრის N8820----640-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; (რომლითაც დარეგისტრირდა 202 კვ. მ მიწის ნაკვეთი).

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2005 წლის 28 დეკემბერს, მოსარჩელემ აუქციონზე შეიძინა ქ. მა-----ში, რკინიგზის სადგურის ტერიტორიაზე მდებარე N62 მაღაზიის შენობა დაკავებულ 202 კვ.მ მიწასთან ერთად, რაზეც 2005 წლის 7 თებერვალს ნოტარიუსთან შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება და 2005 წლის 10 თებერვალს გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა N32/3 და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მა-----ის საკრებულოს 01.10.2008 წლის N121 განკარგულებით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა მისამართი ქ. მა-----ი, აღ-----ის ქუჩა N48. აღნიშნულ უძრავ ქონებას დღემდე ფლობს და სარგებლობს მოსარჩელე.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ ვინაიდან ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი ელექტრონულად არ ჰქონდა მოსარჩელეს რეგისტრირებული, მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, თუმცა იმ საფუძვლით, რომ მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი დღეის მდგომარეობით დარეგისტრირებულია საქ-----ის სახელზე, სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ შეჩერდა, შემდეგ კი შეწყდა.

მოსარჩელე მხარე განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის თანახმად, სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტო“-ს 17.07.2007 წლის N1-3/490 ბრძანების მე-5 პუნქტით შეტანილი იქნა შპს „საქ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში საქართველოს 34 რაიონში განთავსებული მიწის ნაკვეთები, ივარაუდება, რომ მასში შედის მაღაზიის შენობაც და ამ ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 27.08.2007 წელს შპს „საქ-----ის“ სახელზე დარეგისტრირდა ქ. მა-----ში, რკინიგზის სადგურის ტერიტორიაზე მდებარე 62 814 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, რომელშიც შედიოდა საჯარო რეესტრში მანამდე მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული N62 მაღაზიის შენობა დაკავებულ 202 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთთან ერთად.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს მის საკუთრებას და მოითხოვს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1.2. მოპასუხემ - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტომ წარმოდგენილმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2. მესამე პირის პოზიცია

2.2.1. მესამე პირმა - სს „საქ-----ზა“-ს წარმომადგენელმა შესაგებელში განმარტა, რომ სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2007 წლის 17 ივლისის N1-3/490 ბრძანებით, შპს „საქ-----ზის“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილ იქნა ცვლილება, კერძოდ გაიზარდა შპს „საქ-----ზის“ კაპიტალი, რის საფუძველზე 2007 წლის 27 აგვისტოს განხორცილდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ს/კ 83.02.03.6-- საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით. 2009 წ და 2011 წ განხორცილდა ზემოთ აღნიშნული კოდიტ რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაყოფა რამდენიმე საკადასტრო ერთეულად. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სს „საქ-----ზის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განახორციელა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნის დაცვით, სათანადო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, ადმინისტრაციულ ორგანოს სს „საქ-----ზისათვის“ არ დაუდგენია ხარვეზი და შესაბამისად არ მიუცია წინადადება მის გამოსასწორებლად. რაც კიდევ ერთხელ მიუთითებს იმაზე, რომ სადაო რეგისტრაცია კანონიერია და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველები. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2.2. მესამე პირმა - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წარმომადგენელმა შესაგებელში განმარტა, რომ სსიპ „საწარმოთა მართვის სააგენტომ“ შპს „საქ-----ზის“ საწესდებო კაპიტალში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ 2007 წლის 17 ივლისის N1-3/490 ბრძანების მე-5 პუნქტის თანახმად, შეტანილ იქნა შპს „საქ-----ზის“ საწესდებო კაპიტალში ქ. თბილისის ტერიტორიაზე და ასევე საქართველოს 34 რაიონში განთავსებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა ღირებულება შპს აუდიტორული დასკვნის დანართის შესაბამისად შეადგენს 349 486 514 ლარს. მითითებული ბრძანება წარმოადგენს 100 % წილის მესაკუთრეს პარტნიორის გადაწყვეტილებას, რომელიც მიღებულია „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. სწორედ აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრაციები. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.2.3. მესამე პირმა - შპს „ჯი-----ვის“ წარმომადგენელმა განმარტა, რომ შპს „ჯი-----ვის“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებებს სადაო მიწის ნაკვეთთან არანაირი შეხება არ აქვს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. დადგენილია, რომ 2004 წლის 28 დეკემბერს მა-----ის რაიონული გამგეობის შენობაში ჩატარდა აუქციონი, გასაყიდ ქონებად დასახელდა - ქ. მა-----ში რკინიგზის სადგურის ტერიტორიაზე მდებარე ყოფილი N62 მაღაზიის შენობა, აუქციონში გაიმარჯვა მონაწილე - ჯა-----ლმა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუქციონის შედეგების ოქმი N1.

4.1.2. დადგენილია, რომ 2005 წლის 7 თებერვალს, სანოტარო წესით შედგა სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-1464 რომლის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებულმა ჯა-----ლმა შეიძინა ქ. მა-----ში, რკინიგზის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე ყოფილი N62 მაღაზიის შენობა (სარეგისტრაციო ზონა - მა-----ის რაიონი, კოდი -83, სექტორი - ქ.მა-----ი, კოდი - 02) დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად (202 კვ.მ).

დადგენილია ასევე, რომ საქართველოს ეკონომიკის, სამინისტროს მა-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების მიერ გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა N32/3; 2005 წლის 21 თებერვალს, აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში ჯა-----ლის სახელზე აღირიცხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 7 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- საქართველოს ეკონომიკის, სამინისტროს მა-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების მიერ გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა N32/3;
- მიღება-ჩაბარების აქტი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა;

4.1.3. დადგენილია, რომ 2007 წლის 17 ივლისს საწარმოთა მართვის სააგენტოს N1-3/490 ბრძანებით შპს „საქ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში შევიდა ცვლილებები;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2007 წლის 17 ივლისს საწარმოთა მართვის სააგენტოს N1-3/490 ბრძანებით

4.1.4. დადგენილია, რომ მა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის მიერ 2009 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა ცნობა, რომლის მიხედვითაც ჯა-----ლის სახელზე რეგისტრირებულ შენობა-ნაგებობას მდებარე ქ. მა-----ში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარე

ტერიტორიაზე მიენიჭა მისამართი ქ. მა-----ი, აღ-----ის ქუჩა N48.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის მიერ 2009 წლის 13 ოქტომბერის ცნობა;

4.1.5. დადგენილია, რომ 2015 წლის 24 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ჯა-----ლმა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. მა-----ი, რუსთაველის ქუჩა N48 საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2015 წლის 27 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად წარმოსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 27 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე;

4.1.6. დადგენილია, რომ 2017 წლის 14 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ჯა-----ლმა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს.კ 83.02.15.2--- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ 2017 წლის 20 ივლისს N291862 წერილით მიმართა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ ს.კ 83.02.15.2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 20 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის თაობაზე;

4.1.7. დადგენილია, რომ 2009 წლის 10 თებერვალს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „საქ-----ზის“ წარმომადგენელმა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 17 თებერვლის N882-----8-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს საქ-----ზის წარმომადგენლის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 60622 კვ.მ, ს.კ 83.02.15.0-- დარეგისტრირდა საქ-----ზის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 10 თებერვლის განცხადება;
- 2009 წლის 17 თებერვლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882-----8-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

4.1.8. დადგენილია, რომ 2009 წლის 16 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „საქ-----ზის“ წარმომადგენელმა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 დეკემბრის N882-----95-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს საქ-----ზის წარმომადგენლის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 59845.00 კვ.მ, ს.კ 83.02.----- (ნაკვეთის წინა N83.02.15.0--) დარეგისტრირდა საქ-----ზის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 16 დეკემბრის განცხადება;
- 2009 წლის 18 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N882-----95-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;
-

4.1.9. დადგენილია, რომ 2011 წლის 16 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „საქ-----ზის“ წარმომადგენელმა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ნოემბრის N8820-----640-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს საქ-----ზის წარმომადგენლის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 57546.00 კვ.მ, ს.კ 83.02.15.2-- (ნაკვეთის წინა 83.02.-----) დარეგისტრირდა საქ-----ზის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 16 ნოემბრის განცხადება;
- 2011 წლის 22 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8820-----640-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. დადგენილია, რომ N83.02.15.2-- რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, კერძოდ მისი ადგილმდებარეობა იდენტურია ჯა-----ლის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (სარეგისტრაციო ზონა - მა-----ის რაიონი, კოდი -83, სექტორი - ქ.მა-----ი, კოდი - 02) ადგილმდებარეობის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სიტუაციური ნახაზი;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ჯა-----ლის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 24 აგვისტოს უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი 83.02.03.6-- განხორციელებული რეგისტრაცია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 17 თებერვლის N882-----8-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 დეკემბრის N 882-----95-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ნოემბრის N8820-----640-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დარეგისტრირდა 202 კვ. მ მიწის ნაკვეთი. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წესს, კერძოდ, მითითებული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება

კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იცნოს, იგი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს ან არსებითად უნდა იყოს დარღვეული მისი გამოცემის წესი.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სასამართლოს მიერ დადგენილ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 2009 წლის 10 თებერვალს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „საქ-----ზის“ წარმომადგენელმა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 17 თებერვლის N882-----8-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს საქ-----ზის წარმომადგენლის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 60622 კვ.მ, ს.კ 83.02.15.0-- დარეგისტრირდა საქ-----ზის სახელზე.

დადგენილია, რომ 2009 წლის 16 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „საქ-----ზის“ წარმომადგენელმა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 დეკემბრის N882-----95-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს საქ-----ზის წარმომადგენლის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 59845.00 კვ.მ, ს.კ 83.02.----- (ნაკვეთის წინა N83.02.15.0--) დარეგისტრირდა საქ-----ზის სახელზე.

დადგენილია, რომ 2011 წლის 16 ნოემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა შპს „საქ-----ზის“ წარმომადგენელმა და უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ნოემბრის N8820-----640-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს საქ-----ზის წარმომადგენლის განცხადება და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართი 57546.00 კვ.მ, ს.კ 83.02.15.2-- (ნაკვეთის წინა 83.02.-----) დარეგისტრირდა საქ-----ზის სახელზე.

დადგენილია ასევე, რომ 2005 წლის 7 თებერვალს შედგა სახელმწიფო ქონების

ნასყიდობის ხელშეკრულება რომლის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებულმა ჯა-----ლმა შეიძინა ქ. მა-----ში, რკინიგზის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე ყოფილი N62 მაღაზიის შენობა (სარეგისტრაციო ზონა - მა-----ის რაიონი, კოდი -83, სექტორი - ქ.მა-----ი, კოდი -02) დაკავებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად (202 კვ.მ) და საქართველოს ეკონომიკის, სამინისტროს მა-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების მიერ გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობა N32/3; 2005 წლის 21 თებერვალს, აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში ჯა-----ლის სახელზე აღირიცხა. აღნიშნული საკუთრების უფლება არ გაუქმებულა.

დადგენილია ასევე ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ N83.02.15.2-- რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, კერძოდ მისი ადგილმდებარეობა იდენტურია ჯა-----ლის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (სარეგისტრაციო ზონა - მა-----ის რაიონი, კოდი -83, სექტორი - ქ.მა-----ი, კოდი -02) ადგილმდებარეობის.

ამდენად, აღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრმა უძრავ ნივთზე N83.02.15.2-- ისე დაარეგისტრირა შპს „საქ-----ზის“ საკუთრების უფლება, რომ არ გაუქმებულა და არ შეცვლილა მანამდე რეგისტრირებული მონაცემი ჯა-----ლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. მითითებული მუხლი, ერთი მხრივ, წარმოადგენს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივ გარანტიას, ხოლო, მეორე მხრივ, განამტკიცებს ძირითად უფლებას, რომლის დაცვა წარმოადგენს პიროვნების თავისუფალი განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას.

„საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელაიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და რეგისტრირებული უფლების დაცვის ფუნქცია აკისრია საჯარო რეესტრს.

აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კანონის 311-ე მუხლის პირველი 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. ხოლო 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესით. 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, შესაბამისად მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის წარმოებისას მწარმოებელმა ორგანომ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე უფლებამოსილება განახორციელოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები დადგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით. მითითებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ტერმინი რეგისტრაცია განმარტებულია როგორც 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

ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

დადგენილია, რომ შპს „საქ-----ზა“ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციით წარმოადგენს უძრავი ნივთის - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის N83.02.15.2-- მესაკუთრეს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ჯა-----ლის საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა - მა-----ის რაიონი, კოდი -83, სექტორი - ქ.მა-----ი, კოდი - 02) ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განმსაზღვრელი ძირითადი იურიდიული საფუძველი - სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არ გაუქმებულა, ჯა-----ლის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება ჯა-----ლის სახელზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ, რომლითაც უძრავ ქონებაზე ს.კ N83.02.15.2-- დარეგისტრირდა შპს „საქ-----ზის“ საკუთრების უფლება შელახა იმავე საკადასტრო მონაცემებზე უკვე რეგისტრირებული ჯა-----ლის საკუთრების უფლება. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა კი ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, ვინაიდან ამ ობიექტზე სხვა საკადასტრო კოდით, თუმცა იგივე საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა სხვისი უფლება, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს. სადავო გადაწყვეტილებით ვიღებთ მოცემულობას, რომლის მიხედვით ჯა-----ლზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება, რომელსაც არ გააჩნია ამ უფლების ობიექტი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ასეთ შემთხვევაში ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად

რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემების და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის N1-1464) ქმნიდა ნაკვეთის ჯა-----ლის სახელზე აღრიცხვის საფუძველს. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „საქ-----ზის“ სახელზე რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით ჯა-----ლზე იყო რეგისტრირებული. სადავო გადაწყვეტილებით კი მისი საკუთრების უფლება არ გაუქმებულა, შესაბამისად სახეზეა ერთსა და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამდენად, კონკურენციის პირობებში უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. იმავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ თუ რეგისტრირებული უფლება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრმა არ გამოიკვლია და არ შეაფასა მათთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა წარმოდგენილ დოკუმენტებთან. ადმინისტრაციული ორგანო გარდა იმისა, რომ ვალდებული იყო დაეცვა მასთან რეგისტრირებული მონაცემების უსაფრთხოება, მას იმავდროულად საქმის გარემოებები სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 10-ე, მე-12, 22-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

g a d a w y v i t a ;

1. მოსარჩელე ჯა-----ლის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 24 აგვისტოს უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი 83.02.03.6-- განხორციელებული რეგისტრაცია;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 17 თებერვლის N882-----8-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 18 დეკემბრის N 882-----95-03 რეგისტრაციის

შესახებ გადაწყვეტილება;

_ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ნოემბრის N8820-----640-03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დარეგისტრირდა 202 კვ. მ მიწის ნაკვეთი.

2. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. დაეკისროს მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7) ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბოლნისი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე