



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

08 ივლისი, 2019 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე - ლუიზა თოდუა

სხდომის მდივანი - ბელა მერაბიშვილი, ირმა იაკობაძე, მარიამ სუხიაშვილი

მოსარჩელე - სს „ჯ-----ა“

წარმომადგენელი - ა----- ი-----, მ----- ბ-----

მოპასუხე - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრი

წარმომადგენელი - მ----- ბ----- ე

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო **წარმომადგენელი -** მ--- კ----- ი

მოპასუხე - - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - ი---- ა----- ი, ლ--- ა----- ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

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

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს

სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 8 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ;

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

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება;

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება;

1.6. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება;

მოსარჩელემ თავის მოთხოვნა დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2000 წლის 6 იანვარს სს „ჯ-----“ ა-მ (ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა ბ-----ის რაიონის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ი“-ს მეურნეობის მიმდებარედ არსებული 35000 კვ.მ. მიწის ფართობი. პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 01 თებერვლის N----- ბრძანების 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, მდებარე („ყოფილი ნ-----ის ტერიტორია“) მდებარე 6-52 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრება (ს/კ 6-----).

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 08 თებერვლის N----- ბრძანების 1-ლი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, მდებარე („ყოფილი ნ-----ის ტერიტორია“) მდებარე 7569 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (შენობა-ნაგებობით) და 119 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (შენობა-ნაგებობით) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონალური ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N----- და N8----- გადაწყვეტილებებით დარეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრება (ს/კ 6-

-----; ს.კ. 6-----).

2017 წლის 17 სექტემბერს სს "ჯ-----ას" მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა მასალები, რომელიც შეეხება ბ-----ის რაიონის დაბა ბ-----ში (ნ-----ის ტერიტორია) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებულ ჩანაწერში ცვლილების განხორციელებას. სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგინდა სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან (ს/კ 6-----; 6-----; 6-----) გადაფარვის (ზედდების) ფაქტი.

2018 წლის ივლისს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში გასაჩივრებულ იქნა N----- და N----- ბრძანებების ის პუნქტები, რომლითაც მოხდა სს „ჯ-----ის“ კუთვნილი, საჯარო რეესტრში უკვე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე უკანონო რეგისტრაცია, რაზეც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 14 მარტის N1----- ბრძანებით სს „ჯ-----ას“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

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

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

2.3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი

დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რაც შეეხება გასაჩივრებული რეგისტრაციების საფუძვლად არსებულ სამართლებრივ დოკუმენტებს - არ დაუკარგავს სამართლებრივი მნიშვნელობა, არავის გაუუქმებია და ძალაშია. ასევე აღნიშნა, რომ თუკი არ იარსებებს უფლების დამდგენი დოკუმენტი საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულად გამოცხადდება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 2000 წლის 06 იანვრიდან სს „ჯ-----ას“ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 35000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა ბ-----ი, კოდი 6-, სექტორი დაბა ბ-----ი კოდი 1-, კვარტალი N0-, ნაკვეთი N0--, მისამართი ნ-----ის მიმდებარედ. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს სსრ სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სახელმწიფო კომიტეტის 1984 წლის 7 მარტის ბრძანება N2--, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს მიერ 1980 წ. 12 თებერვალს გაცემული N1-- დადგენილება. პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ (იხ. ს.ფ. 30).

3.1.2. 2016 წლის 22 იანვარს სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ N1---- -- წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ის ტერიტორია“-ზე მდებარე 119 კვ.მ., 7569 კვ.მ., 1207 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე ინფორმაციის მოძიების მიზნით. საჯარო რეესტრის 2016 წლის 28 იანვრის N1---- წერილის თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე არ იყო რეგისტრირებული საკუთრების უფლება. აქვე აღინიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 22 იანვრის N1----- წერილი (ს.ფ.19);
- 2016 წლის 28 იანვრის N1---- მიმართვა (ს.ფ.111-112);

3.1.3. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 01 თებერვლის N----- ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნადრიშენის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2016 წლის 01 თებერვლის N----- ბრძანება (ს.ფ. 20-21);
- 04.02.2016წ. N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 221);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 24-25);

3.1.4. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 08 თებერვლის N----- ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- და გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 119 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობით (ობიექტი N1 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----, ხოლო N8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნადრიშენის“ ტერიტორიაზე არსებული 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობებით (ობიექტი N1 (ნანგრევი); ობიექტი N2 (ნანგრევი); ობიექტი N3 (ნანგრევი); ობიექტი N4 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2016 წლის 08 თებერვლის N----- და ბრძანება (ს.ფ. 22-23);
- 12.02.2016წ. N8-----, N8----- გადაწყვეტილებები (ს.ფ. 233,245);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 26-29);

3.1.5. 2017 წლის 24 აგვისტოს სს „ჯ-----ა“-მ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა N8----- სარეგისტრაციო განაცხადი ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ, რაზეც. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 ივლისის N8----- გადაწყვეტილების თანახმად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილ იქნა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ

უძრავ ნივთებთან, რომელთა საკადასტრო კოდებია 6-----, 6----- და 6-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2019 წლის 14 მარტის N1----- ბრძანება (ს.ფ.143-145);

3.1.6. 2018 წლის 13 ივლისს სს „ჯ-----ა“-ს წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის და 2016 წლის 8 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ.75-80);

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 2019 წლის 14 მარტის N1----- ბრძანება (ს.ფ.143-144);

4.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, 01.02.2016 წლის N----- და 08.02.2016 წლის N----- ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი 6-----, 6----- და 6-----) სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას, სათანადოდ არ გამოუკვლევიათ ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ნ-----ის მიმდებარედ მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთების სამართლებრივი მდგომარეობა, ხომ არ იმყოფებოდა ეს მიწის ნაკვეთები კერძო სამართლის სუბიექტების სარგებლობაში ან საკუთრებაში.

სასამართლო უპირველესად აღნიშნავს, რომ ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციისას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ შესწავლილი არ ყოფილა, რამე თუ საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 იანვრის N1----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია ბ-----ის მუნიციპალიტეტის, დაბა ბ-----ში ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორია“-ზე მდებარე მხოლოდ 119 კვ.მ., 7569 კვ.მ., 1207 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით. ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე მდებარე 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით კი ინფორმაციის დამატებით გამოთხოვის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა.

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

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

მოცემულ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობის და საფუძვლიანობის

ამსახველი გარემოებების მითითება და ამ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, რაც სადავო ადმინისტრაციულ აქტებთან მიმართებაში ვერ იქნა წარმოდგენილი.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება N4-ით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7. სამართლებრივი შეფასება

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სს „ჯ-----ა“-ს და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთა ზედდების საკითხი. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნათა ფარგლებში, უნდა შემოწმდეს სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციების და უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება.

დადგენილია, რომ 2000 წლის 06 იანვრიდან სს „ჯ-----ას“ სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 35000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, მდებარე ბ-----ის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბ-----ი, ყოფილი „ნ-----ის“ მიმდებარე ტერიტორია, საფუძველი: საქართველოს სსრ სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სახელმწიფო კომიტეტის 1984 წლის 7 მარტის ბრძანება N2--, საქართველოს მინისტრთა საბჭოს მიერ 1980 წ. 12 თებერვალს გაცემული N1-- დადგენილება.

ასევე დადგენილია, რომ პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ სს „ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მონაცემებში რაიმე ცვლილება რეგისტრირებული არ ყოფილა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან

გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება - თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის.

უპირველესად სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციების საფუძველი გახდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 01.02.2016 წლის N----- და 08.02.2016 წლის N----- ბრძანებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მართალია, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტო წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებად კონკრეტული ქონების დარეგისტრირების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს, მაგრამ აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა იყოს მიმართებული სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ბრძანებების წარდგენამდე სადავო ქონების მიმართ სხვა პირთა საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი სათანადოდ არ შეუსწავლია.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სახელზე კონკრეტული უძრავი ქონების რეგისტრაცია უკვე წარმოშობს საკუთრების უფლების დაცვისა და პატივისცემის ვალდებულებას, რაც გამორიცხავს კონკრეტული პირის საკუთრებაში არსებულ ობიექტზე საკუთრების უფლების ორი პარალელური რეგისტრაციის არსებობას.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 04 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებაზე, რომლის თანახმად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილ იქნა ზედდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებთან, რომელთა საკადასტრო კოდებია 6-----, 6----- და 6-----.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილი და გამოვლენილია ზედდება სს „ჯ-----ას“ უძრავ ქონებაზე. ამასთანავე, ზედდება გამოწვეულია უძრავ ნივთზე მოგვიანებით განხორციელებული რეგისტრაციებით. კერძოდ: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 01 თებერვლის N----- ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 04 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნადრიშენის“ ტერიტორიაზე არსებული 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6-----. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 08 თებერვლის N----- ბრძანების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- და გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნ-----ის“ ტერიტორიაზე არსებული 119 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობით (ობიექტი N1 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----, ხოლო N8----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში, ყოფილი „ნადრიშენის“ ტერიტორიაზე არსებული 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა ნაგებობებით (ობიექტი N1 (ნანგრევი); ობიექტი N2 (ნანგრევი); ობიექტი N3 (ნანგრევი); ობიექტი N4 (ნანგრევი)), ს.კ. 6-----.

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

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12)). საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

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.

ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახური სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

მარეგისტრირებელ ორგანოს სახელმწიფოს საკუთრებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია მოცემულ ნაკვეთებზე სხვა პირის საკუთრების უფლების არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. საგულისხმოა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებზე წვდომა ასევე აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომლებიც ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაცია განხორციელებულია ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დარღვევით. ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ კერძო საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი, რაც უკავშირდება ერთი მხრივ, სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტზე უსაფუძვლოდ და უკანონოდ ახალი რეგისტრაციის განხორციელების გამორიცხვას, მეორე მხრივ კი, ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის წესების დაცვას, რომელიც ითვალისწინებს დაინტერესებულ პირთა უფლებების დაცვის ვალდებულებას. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი

ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარე – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. ამავე კოდექსის მე-13 მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8-----, 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- და 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებებს ბ-----ი, დაბა ბ-----ი, ნ-----ის მიმდებარედ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N-----, 2016 წლის 8 თებერვლის N----- ბრძანებები, რომლითაც მოთხოვნილია ბ-----ის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბ-----ში „ყოფილი ნ-----ის ტერიტორიაზე“ მდებარე 6-52 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 7569 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (დანგრეული 379 კვ.მ., 26- კვ.მ. 47 კვ.მ. 22 კვმ.) და 119 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (დანგრეული 14 კვმ.) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ბრძანებებს ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომელიც ასახავს უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.201- წლის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის

ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

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

ასევე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.201- წლის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 30-ე მუხლის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთ-შესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს არ გამოუკვლევია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მონაცემები ხომ არ იყო წინააღმდეგობაში არა მხოლოდ ელექტრონული სისტემით აღრიცხულ მონაცემებთან, არამედ მატერიალური სახით არსებულ და აღრიცხულ მონაცემებთან, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

მონაცემებთან ზედდება, რომელიც გამოვლინდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

მოცემული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ამასთან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს,

რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება;

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 8 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან

დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით კი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

განსახილველ შემთხვევაში იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N----- და 2016 წლის 8 თებერვლის N----- ბრძანებები. შესაბამისად გასაჩივრებული - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2019 წლის 14 მარტის №1----- ბრძანების კანონშეუსაბამობა ამ ნაწილში სახეზეა, რის გამოც იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1--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.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის 1-ლი, მე-1-, მე-12, მე-13, 24-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 36--ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ჯ-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 1 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

1.2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 8 თებერვლის N----- ბრძანების პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტები უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ და მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

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

1.4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 04 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

1.5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი

გადაწყვეტილება.

1.6. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის მომსახურების ცენტრს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელე სს ჯ-----ას სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 1-0 (ასი) ლარის გადახდა (მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ);

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის დაეკისროს მოსარჩელე სს ჯ-----ას სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 1-0 (ასი) ლარის გადახდა (მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ);

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) ახალციხის რაიონული სასამართლოს (ქ.ახალციხე, მებაღიშვილის ქ.№62) მეშვეობით.

მოსამართლე

ლუიზა თოდუა