



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

20.06.2019 წელი,
გურჯაანი

ქ.

შესავალი ნაწილი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე იოსებ აბრამიძე
სხდომის მდივანი მზია გულმაგარაშვილი

მოსარჩელე - ნი----- ნა-----

წარმომადგენელი - დე--ა მჭ-----ი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - თინ----ნ გუ-----ი

მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ნი----- კო----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის №1----- ბრძანება, ნი----- ნა-----ს კუთვნილი 359 მ² ფართის უძრავი ქონების ნაწილში.

1.2. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთზე (მდებარე - გურჯაანის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კა-----ი, ს.კ. 5-----) სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ, ნი----- ნა-----ს კუთვნილი 359 მ² ფართის უძრავი ქონების ნაწილში.

2. მოპასუხეთა პოზიცია:

2.1. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა არ ცნო სასარჩელი და მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მათი ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

2.2. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა არ ცნო სასარჩელი და მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და მათი ბათილობის საფუძველი არ არსებობს.

3. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვე-----ის მ/საზოგადოების გამგეობის 1997 წლის 04 ივნისის დადგენილების და გურჯაანის რაიკოოპკავშირის 1997 წლის 10 ივნისის დადგენილების საფუძველზე, ნი----- (ნ----- ნა-----მა 2023 ლარად შეიძინა სოფელ კა-----ში მდებარე სასურსათო პავილიონი, რომლის საფასურიც მის მიერ გადახდილი იქნა სრულად. აღნიშნულ ქონებაზე დამაგრებული იყო არასასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 359 მ². შენობა წარმოადგენს მაღაზიის ფართს, რომელიც ფუნქციონირებდა, როგორც სასურსათო მაღაზია, 1986 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცეკავშირის გამგეობის 1997 წლის 30 ივნისის №62 დადგენილების დანართის ამონაწერი (ს.ფ. 21);
- 06.06.1997 წლის სოფელ ვე-----ის მ/საზოგადოების კრების №3 ოქმი (ს.ფ. 22);
- 15.08.1997 წერილი (ს.ფ. 23);
- გურჯაანის რაიკოოპკავშირის გამგეობის 10.06.1997 წლის №5 სხდომის დადგენილება (ს.ფ. 24);
- სოფელ ვე-----ის 1997 წლის №4/41 სხდომის №4 დადგენილება (ს.ფ. 25);
- სალარო შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 26)

3.2. შეძენილი ქონება, ნი----- ნა-----მა, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაარეგისტრირა მიწის მართვის დეპარტამენტში - საჯარო რეესტრში, რაზედაც გაიცა შესაბამისი ამონაწერი და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა. შენობა დაპროექტდა და დაარეგისტრირდა ქ. გურჯაანის არქიტექტურისა და მშენებლობის განყოფილებაში. მას შემდეგ, მოსარჩელე უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 29.12.1998 წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27);
- 07.03. 2005 წლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 28);
- 29.12.1998 წლის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა (ს.ფ. 29);
- შენობის სიტუაციური გენგეგმა (ს.ფ. 30);
- მოწმეთა ახსნა განმარტება.

3.3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, 2017 წლის 13 ნოემბრის №1--
---- ბრძანებით, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რათა
განეხორციელებინა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ კა-----ში, 390 მ²
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის №1----- ბრძანება (ს.ფ. 225);
- სამსახურებრივი ბარათი (ს.ფ.221).

3.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ნოემბრის №8-----
---- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს მოთხოვნა, მიწის ნაკვეთზე (მდებარე - გურჯაანის რაიონი, სოფელი კა-----
---ი, ს.კ. 5-----) სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ნოემბრის №8-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 47);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 48-49).

3.5. 2018 წლის 13 აპრილს, ნი----- ნა-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს და მოითხოვა დასახელებულ უძრავ ქონებაზე ცვლილების რეგისტრაცია.
საჯარო რეესტრის მიერ დადგენილი იქნა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის
ნაკვეთს და სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობდა ზედდება,
რის გამოც, მოსარჩელეს დაევალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა,
რაც მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი, აღნიშნულის შემდგომ კი უარი ეთქვა
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის №8-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 38);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 ნოემბრის №8-----
გადაწყვეტილება (ს.ფ. 44);

3.6. ნი----- ნა-----ს მიერ გასაჩივრდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის №1----- ბრძანება, რომლითაც მოხდა მოსარჩელის კუთვნილი ურავი ქონების განკარგვა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. საჩივარი (განცხადება) წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 10 ივლისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნი----- ნა-----ს წარმომადგენლის - გ-----ის 2018 წლის 10 ივლისის საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ (ს.ფ. 215).

3.7. ნი----- ნა-----ს 2018 წლის 10 ივლისის ადმინისტრაციული საჩივრი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს არ განუხილავს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ.სხდომის ოქმი).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნი----- ნა-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი;

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-17, 22-ე, 32-ე მუხლები;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი, მე-2, 53-ე, 60¹, 96-ე მუხლები.

საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს 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 (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მეორე 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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის

საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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 დოკუმენტს წამოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

დადგენილია, რომ გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ კე-----ის მ/საზოგადოების გამგეობის 1997 წლის 04 ივნისის დადგენილების და გურჯაანის რიოკოოპკავშირის 1997 წლის 10 ივნისის დადგენილების საფუძველზე, ნი----- (ნ----- ნა-----მა 2023 ლარად შეიძინა სოფელ კა-----ში მდებარე სასურსათო პავილიონი, რომელიც იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაარეგისტრირა მიწის მართვის დეპარტამენტში - საჯარო რეესტრში, რაზედაც გაიცა შესაბამისი ამონაწერი და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, 2017 წლის 13 ნოემბრის №1----- ბრძანებით, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რათა განეხორციელებინა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ კა-----ში, 390 მ² არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა, მიწის ნაკვეთზე (მდებარე - გურჯაანის რაიონი, სოფელი კა-----ი, ს.კ. 5-----) სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ.

2017 წლის 15 ნოემბრის №8----- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ სახელმწიფო საკუთრებაშია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 390,00 მ² მიწის ნაკვეთი, მდებარე გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ კა-----ში (ს.კ. 5-----).

აღნიშნული გარემოების შესახებ, მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც მან მიმართა საჯარო რეესტრს, სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაში ცვლილების შესახებ და აღმოჩნდა, რომ მოხდა მისი კუთვნილ უძრავი ქონების განკარგვა, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. აქედან გამომდინარე, ადგილი

აქვს ზედდებას რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 უფლებებზე ადრე იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციოდ. იმავე კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული სამართლებრივი ნორმით უზრუნველყოფილი იყო ისეთი საფრთხის თავიდან აცილება, რაც შესაძლებელია დამდგარიყო ერთი და იმავე უძრავ ქონებაზე (მიწის ნაკვეთზე) სხვადასხვა სუბიექტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თვალსაზრისით. კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თავდაპირველად ნი----- ნა-----ს საკუთრებად იქნა რეგისტრირებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთის 359 მ², რომელიც შემდგომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, არასწორად იქნა აღრიცხული სახელმწიფო საკუთრებად.

სასამართლო განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავდაპირველად გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვე-----ის მ/საზოგადოების გამგეობის 1997 წლის 04 ივნისის დადგენილების და გურჯაანის რაიოკოოპკავშირის 1997 წლის 10 ივნისის დადგენილების საფუძველზე, ნი----- (ნ----- ნა-----მა შეიძინა სოფელ კა-----ში მდებარე სასურსათო პავილიონი, რომელიც, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაარეგისტრირა მიწის მართვის დეპარტამენტში - საჯარო რეესტრში, რაზედაც გაიცა შესაბამისი ამონაწერი და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის №1----- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილება, ვინაიდან აღნიშნული აქტების გამოტანა მოხდა სათანადო გამოკვლევის გარეშე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ გამოკვლევის საფუძველზე უნდა გამორიცხულიყო ზედდება, ხოლო აღნიშნულის არსებობის შემთხვევაში დადგენილიყო ხარვეზი და წარმოდგენილიყო პირველადი რეგისტრირებისას კორექტირებული ნახაზი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, 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 გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიციდან გამომდინარე ითვლება, რომ ნი----- ნა-----ს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - სარეგისტრაციო სამსახურის სააღრიცხვო ბარათი ნაკვეთზე ნი----- ნა-----ს საკუთრების უფლების მითითება არ შეცვლილა.

ამდენად, მოსარჩელის უფლების რეგისტრაციის დღიდან სადავო გადაწყვეტილებების მიღებამდე მოქმედი მოცემულ საკითხთან მიმართებით არსებული საკანონმდებლო სფეროს ანალიზი ცხადყოფს, რომ მიუხედავად კანონში შეტანილი არაერთი ცვლილებისა, ან ახალი კანონის ამოქმედებისა, რეგისტრირებული მონაცემის სარწმუნოება და მის მიმართ უტყუარობის პრეზუმფიციის არსებობა დაცულია ყველა მიღებული ნორმის საფუძველზე. რეგისტრირებული მონაცემის შეცვლა დასაშვებია რეგისტრირებული მონაცემის შეცვლით, ტექნიკური ხარვეზის გასწორებით, ან დასაშვებია მისი გაუქმება. ყველა ეს მოქმედება, რაც პირის უფლების შეცვლას გამოიწვევს, მოითხოვს მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებასა და მხარის სათანადო ინფორმირებულობას.

6.3. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მის მიერ მიღებულ №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ 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. მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6. მუხლის 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. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის

განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა... 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. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავ დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელში აღნიშნული სადაო ადმინისტრაციული აქტები გასაჩივრებულ ნაწილში, გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

6.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილია, ნი----- ნა-----ს მიერ გასაჩივრდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის №1----- ბრძანება, რომლითაც მოხდა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონების განკარგვა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. აღნიშნულზე საჩივარი სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში იქნა წარდგენილი 2018 წლის 10 ივლისს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო გადაეგზავნა საჩივარი უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. მხარეთა ახსნა განმარტებით დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოება არ უწარმოებია, არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია საქმის გარემოებები, საჩივარზე დართული მასალები. შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სახეზეა ნი----- ნა-----ს საჩივარის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში, რადგან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს უარი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ზიანს აყენებს მოსარჩელის ნი----- ნა-----ს კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის, იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნას შემოწმებული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, 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 დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მოსარჩელის საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოება არ უწარმოებია, არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია საქმის არცერთი გარემოებები, არც საჩივარზე დართული მასალები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული გარემოებათა გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელში აღნიშნული სადაო ადმინისტრაციული აქტები გასაჩივრებულ

ნაწილში, ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი, ე.წ. ვირტუალური აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც დადასტურებული იქნა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით. ამასთან, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ადმინისტრაციული აქტები გასაჩივრებულ ნაწილში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის გამოც, მოპასუხეებს - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ნი----- ნა-----ს (პ/ნ 1-----) სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზრაულება 100 (ასი) ლარის ოდენობით და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზრაულება 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-9, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-39-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნი----- ნა-----ს (პ/ნ 1-----) სარჩელი მოპასუხეების - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, დაკმაყოფილდეს:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 13 ნოემბრის №1-----** ბრძანება, ნი----- ნა-----ს კუთვნილი 359 მ² მიწის ნაკვეთის (მდებარე - გურჯაანის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კა-----ი, ს.კ. 5-----) ნაწილში.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017**

წლის 15 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილება, ნი----- ნა-----ს კუთვნილი 359 მ² მიწის ნაკვეთის (მდებარე - გურჯაანის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კა-----ი, ს.კ. 5-----) ნაწილში, სახელმწიფოს საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ.

2. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 დეკემბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, დარჩეს ძალაში.

3. მოპასუხეებს - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოსარჩელე ნი----- ნა-----ს (პ/ნ 1-----) სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზრაურება **100** (ასი) ლარის ოდენობით და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზრაურება **50** (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), გურჯაანის რაიონული სასამართლოს (ქ. გურჯაანი, სანაპიროს ქ. №24) მეშვეობით.

მოსამართლე

იოსებ აბრამიძე